

DOCTORAT SCIENCES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES

CONDITIONS ÉCONOMIQUES DU MÉTAYAGE EN HAUT-BERRY

PAR

PAUL AUFRÈRE

SOUTENANCE LE 1^{er} FÉVRIER 1923
A 2 HEURES

MEMBRES DU JURY :

MM. HITIER, *président.*
DESCHAMPS, *professeur.*
NOGARO, *agréé.*

BOURGES
IMPRIMERIE V^{ve} TARDY-PIGELET & FILS
15, RUE JOYEUSE, 15

1923

CONDITIONS ÉCONOMIQUES
DU MÉTAYAGE
EN HAUT-BERRY



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41551606_0021

DOCTORAT SCIENCES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES

CONDITIONS ÉCONOMIQUES DU MÉTAYAGE EN HAUT-BERRY

PAR

PAUL AUFRÈRE

SOUTENANCE LE 1^{er} FÉVRIER 1923
A 2 HEURES

MEMBRES DU JURY :

MM. HITIER, *président*.
DESCHAMPS, *professeur*.
NOGARO, *agrégé*.

BOURGES
IMPRIMERIE V^{ve} TARDY-PIGELET & FILS
15, RUE JOYEUSE, 15

1923

**La Faculté n'entend donner aucune approbation ni im-
pro-
bation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions
doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.**



INTRODUCTION

Une nation ne saurait avoir une balance des comptes constamment défavorable, sans être vouée à une mort certaine ! La France, qui, en 1914, se trouvait dans la situation économique la plus prospère, est sortie meurtrie, ses plus belles provinces dévastées, de la guerre qu'elle vient de soutenir contre les Empires Centraux. Son commerce est largement déficitaire et comme conséquence, son change fortement déprécié.

La France, pays agricole par excellence, déjà bien avant la dernière guerre, ne produisait plus assez de froment, ni assez de vin pour sa propre consommation, bien que ses populations rurales retirassent des profits appréciables de la culture du blé et de la vigne, de même que de l'élevage. L'état d'infériorité relatif dans lequel Elle se trouvait alors, par rapport à certaines nations plus favorisées, tenait sans doute à ce que l'emploi des méthodes chimiques et le renouvellement de l'outillage n'étaient pas assez généralisés, mais ne provenait-il pas surtout de l'émigration des paysans vers la ville, où ils pensaient avoir une vie plus facile ?

Quoi qu'il en soit, il importe, aujourd'hui plus que jamais, que la France fasse produire son sol : plus que jamais la France doit pouvoir faire rendre à la terre le plus possible, de façon à ne pas être tributaire de l'étranger et à combler d'autant le déficit de sa balance commerciale.

Quel est donc le mode d'exploitation de la terre

qui procurera le résultat cherché ? Quel est celui qui répond le mieux à l'intérêt général comme à l'intérêt particulier ?

D'après la statistique agricole de 1892, les trois modes de faire valoir se partageaient ainsi le sol de la France ¹.

	<u>Nombre d'exploitations</u>	<u>Superficie</u>	<u>Pro- portion</u>
Culture par le propriétaire ..	4.191.000	18.324.000	53 %
Culture par le fermier	1.078.000	12.622.000	36 %
Culture par le métayer	349.000	3.767.000	11 %

Le faire-valoir direct occupe donc plus de la moitié du sol cultivé, alors que le fermage ne représente que le cinquième du nombre, un peu plus du tiers de l'étendue des exploitations. Le métayage vient en dernier lieu et ne s'étend que sur le dixième des exploitations !

Il n'en a d'ailleurs pas toujours été ainsi et Arthur Young, à la veille de la Révolution, évaluait, pour la France, la part du métayage aux sept huitièmes des terres. Cette décroissance rapide semble indiquer que nous nous trouvons en présence d'une institution arriérée, qui a tendance à céder le pas au fermage et à la culture directe par le propriétaire !

De tous temps, le métayage a été très critiqué par les économistes, qui, certains au moins, l'ont considéré comme « une lèpre honteuse » plongeant la population agricole dans la misère et le découragement. Certains ont été jusqu'à le traiter « d'absurde et ruineuse pratique agricole ! »

M. de Travanet ², dans sa *Physiologie de la terre*

1. La superficie de la France est de 52 millions d'hectares, mais nous n'envisageons que la superficie cultivée.

2. Membre du Conseil général et de la Société d'Agriculture du Cher, ex-président du Comice agricole de Bourges.

(1844) dresse ce frappant tableau du métayage, qu'il met en parallèle avec le fermage :

« Entre les pays où les terres s'afferment à prix
« d'argent et ceux où elles sont cultivées à partage
« de fruits, entre le fermage et le métayage enfin,
« il y a tout un abîme.

« Dans les pays de fermage, les terres ont une
« valeur élevée : l'aisance et l'émulation règnent dans
« les campagnes : l'agriculture, le commerce et l'indus-
« trie sont en pleine et toujours croissante prospérité.

« Dans les pays de métayage, les landes couvrent
« une grande partie du sol ; les terres cultivées sont
« à vil prix ; l'agriculture, le commerce et l'in-
« dustrie languissent et végètent péniblement.

« Dans les premiers, les terres valent de trois
« à six mille francs et quelquefois jusqu'à dix et
« douze mille francs l'hectare. Les bestiaux sont
« grands, vigoureux et toujours en voie de perfec-
« tionnement ; le peuple bien nourri et bien vêtu
« sait lire et écrire et envoie exactement ses enfants
« à l'école ; enfin l'agriculture y est généralement
« parvenue à un degré de perfection qui lui laisse
« maintenant peu de progrès à faire.

« Dans les seconds, la terre, valant à peine de
« 5 à 600 francs l'hectare, nourrit péniblement
« des bestiaux misérables, étiques et en dégénération
« continuelle ; la population qui végète à sa surface
« est pauvre, ignorante, découragée dans l'avenir,
« indifférente au présent, mal vêtue, mal nourrie
« et ses enfants débiles et rachitiques, passent les
« premières années de leur vie à méfaire en gardant
« les bestiaux, occupation passive dans laquelle ils
« contractent le goût de la paresse, du vagabondage
« et de vices de cette espèce. L'agriculture y est,
« comme la population, ignorante, misérable et
« pailleuse.

« Le fermage, en un mot, implique l'idée de
« bien-être et de l'émancipation d'une population
« agricole : « le métayage, celle de sa misère et de
« son abrutissement ».

Il est impossible de dresser plus terrible réquisitoire contre une institution ! Le métayage mérite-t-il donc d'être traité comme une pratique ruineuse, devant disparaître au plus tôt et en tout cas, incompatible avec le progrès ?

C'est là ce que nous efforcerons de rechercher au cours de cette thèse, en observant les faits tels qu'ils se sont passés et se passent encore actuellement dans une région qui a connu de tout temps la pratique du métayage : le Berry.

L'ancienne province du Berry comprenait le Haut et le Bas-Berry.

Par Haut-Berry, on entendait toute la partie du territoire située entre le Cher et la Loire, tandis que le Bas-Berry s'étendait entre le Cher et la Creuse.

Le Haut-Berry avait pour villes principales : Bourges, Saint-Amand, Dun-le-Roi, Châteauneuf, Mehun - sur - Yèvre, Vierzon, Châtillon - sur - Loire, Aubigny, Concessault, La Chapelle-d'Angillon, Henrichemont, Sancerre et Villequiers. C'est toute cette région qui fera l'objet de nos observations, sans que nous nous interdisions cependant quelques comparaisons avec les régions limitrophes.

Après quelques explications rapides mais nécessaires sur la définition et l'origine du métayage, nous nous appliquerons à rechercher comment il s'est introduit dans le Berry, à le suivre dans ses différentes modifications, à voir enfin quels rapports l'état des mœurs et la situation agricole ont pu présenter au cours des siècles avec le caractère et les effets de ce contrat !

CHAPITRE PREMIER

DÉFINITION ET ORIGINE DU MÉTAYAGE

Paragraphe Premier. — Définition

L'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1889 définit ainsi le métayage :

« Le bail à colonat partiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet, pour un certain temps, à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur ».

Et l'article 2 complète la définition en décidant que « les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire ».

Cette définition « juridique » du métayage, la première en date, aucun texte ne s'étant jusqu'alors occupé de cette matière, laisse cependant bien entrevoir le côté économique de ce contrat :

L'exploitation de la terre exige, comme celle de toutes les industries, l'emploi d'une intelligence directrice, de forces et de matériaux. Or, il arrive fréquemment que le propriétaire du sol ne possède pas les moyens suffisants et nécessaires pour le mettre en valeur : soit qu'il n'ait pas les capacités voulues, soit que les circonstances ne lui permettent pas de se livrer à ce genre d'occupations. Il devra donc rechercher quelqu'un ayant les aptitudes qui lui manquent pour diriger une exploitation.

D'autre part, il peut arriver que le propriétaire ne rencontre que des tenanciers n'ayant pas un capital suffisant pour la mise en valeur de la terre : peut être ceux-ci n'ont-ils pas l'argent nécessaire

pour pourvoir la ferme de bestiaux et d'instruments ; peut être même n'ont-ils pas de quoi fournir à leur propre subsistance pendant la première année ?

Comment, dans ces conditions, pourraient-ils arriver à payer un fermage au propriétaire du sol ?

C'est alors qu'apparaît l'idée du métayage, qui va permettre de résoudre la difficulté : l'un, le propriétaire va fournir tous les capitaux, de quelque nature qu'ils soient, l'autre, le métayer, donnera son travail. L'un et l'autre trouveront la juste rémunération de leurs apports, en partageant, dans une proportion à déterminer, les produits de l'exploitation.

Quelles sont donc les caractéristiques d'une telle combinaison ?

Tout d'abord le métayage ne fait pas du maître un parasite ; il ne peut en effet se désintéresser complètement de la direction des cultures et de la réussite des récoltes, puisque sa part en dépend.

De plus le métayer se trouve assuré contre l'exploitation abusive, car le contrat qui le lie au propriétaire empêche toute surenchère quant au prix de ferme, en fixant par la coutume le partage du produit par moitié.

Enfin le métayage permet à la classe pauvre de cultiver la terre pour son propre compte ; l'ouvrier qui devient métayer ne sera jamais gêné pour payer la redevance fixée, précisément parce qu'il ne s'acquitte qu'en nature. Il ne donne que ce que lui donne la terre : peu, si elle a donné peu, beaucoup, si elle s'est montrée généreuse.

En résumé, le métayage présente l'avantage de sauvegarder l'autorité et les intérêts du propriétaire, tout en assurant une juste rémunération de l'industrie de l'exploitant et en respectant sa liberté.

De nombreuses définitions du métayage ont été données par les écrivains ou économistes, qui se sont occupés de la question ; citons pour mémoire, l'une des meilleures, sinon la meilleure et dont toutes

les autres ont été plus ou moins inspirées, celle donnée, en 1832, par un savant agronome, M. de Gasparin¹.

« C'est un contrat par lequel, quand le tenancier n'a pas un capital ou un crédit suffisant pour garantir le paiement de la rente et des avances du propriétaire, celui-ci prélève cette rente par parties proportionnelles sur la récolte de chaque année, de manière que la moyenne arithmétique de ces portions annuelles représente la valeur de la rente ».

Paragraphe 2. — Origine

L'origine du métayage remonte à la plus haute antiquité ; les Hébreux semblent avoir connu cette institution, car la Bible fait mention du colonat partiaire ! Mais c'est seulement avec la civilisation romaine que le métayage prend en quelque sorte conscience de lui-même ; il paraît avoir tenu une assez large place dans les institutions romaines. Qu'il nous suffise, à cet égard, de citer une lettre de Pline qui, parlant de la situation obérée de ses fermiers et de leur culture défectueuse, signale la location à part de fruits, comme un remède à ces maux. L'agriculture avait à se plaindre alors de mauvaises récoltes et aussi de la dépréciation des céréales. De même qu'on s'élevait avant la guerre contre l'importation des blés étrangers, de même on s'effrayait alors des arrivages toujours croissants du froment égyptien ou africain. « Il faut donc, écrivait Pline, aller au devant d'un désordre qui augmente tous les jours et y remédier. Le seul moyen de le faire, c'est de ne pas affermer en argent, mais en parties de récoltes à partager avec le fermier, et de préposer quelques-uns de mes gens pour avoir l'œil sur la culture des terres, pour exiger une part des fruits et pour les garder ».

1. DE GASPARIN, guide des propriétaires de biens soumis au métayage.

Pline, que ses fonctions tenaient éloigné de ses propriétés, dût avoir recours à des colons libres, mais ces fermiers n'avaient pas un capital proportionné à leur entreprise ; ils ne payaient pas et il fallut recourir à des métayers.

Ainsi donc, ce sont les circonstances elles-mêmes qui obligèrent les Romains contemporains de Pline, à recourir à l'extension du métayage, présenté alors comme un remède au mal qui envahissait la culture.

Son usage se répandit de toutes parts, et les barbares, lors des invasions, le trouvèrent établi dans l'Occident de l'Europe.

Cette origine romaine du métayage n'est pas acceptée universellement. Sismondi, dans son histoire des républiques italiennes, lui donne une origine plus moderne et le fait remonter seulement à l'invasion des barbares. Voici l'hypothèse :

« Les barbares, dit-il, au lieu de ravager les
« provinces de l'empire, vinrent s'y établir à demeure
« fixe. On sait qu'alors chaque capitaine, chaque
« soldat du Nord, vint loger chez un propriétaire
« romain, et le contraignit à partager ses terres
« et ses récoltes. Tout ce qui restait en Italie d'anciens
« esclaves demeura dans la même condition mais
« les cultivateurs libres, obligés à reconnaître un
« maître dans le Germain ou le Celte qui se nommait
« leur hôte, furent contraints à apprendre eux-
« mêmes à travailler ».

« Indépendamment de la partie inculte du terrain
« que celui-ci se fit céder pour y parquer ses trou-
« peaux, il voulut encore entrer en partage des
« récoltes des champs, des oliviers, des vignes, ce
« fut alors que commença sans doute ce système
« de culture à moitié fruit qui subsiste encore dans
« presque toute l'Italie, et qui a si fortement contri-
« bué à perfectionner son agriculture et à améliorer
« la condition de ses paysans ».

Quelque ingénieuse que soit cette explication, elle ne saurait être tenue pour valable ; les circons-

tances indiquées par Sismondi ont pu tout au plus favoriser l'extension du métayage, au moment des invasions, mais son existence chez les Romains ne saurait être mise en doute ; les documents rapportés plus haut ne prêtent en effet à aucune équivoque.

La Gaule conquise adopta le droit et les coutumes de ses vainqueurs et, durant plusieurs siècles, le métayage y fut un mode d'exploitation usité ; il devait s'introduire si profondément dans les mœurs, qu'il subsiste encore aujourd'hui, à l'état florissant, dans une grande partie de la France.

Nous allons le suivre maintenant dans les différentes vicissitudes qu'il a traversées pour arriver jusqu'à nos jours. Ce sera l'objet du prochain chapitre.

CHAPITRE II

ÉTAT DU MÉTAYAGE EN BERRY DE LA CONQUÊTE ROMAINE JUSQU'A NOS JOURS

Quand César, après avoir vaincu l'héroïque résistance de Vercingétorix devant Avaricum, occupa le pays des Bituriges, il trouva l'agriculture dans un état assez florissant : les terres étaient aux mains d'une aristocratie riche et puissante.

Après la conquête, ces terres devinrent la propriété de citoyens romains, qui eurent recours à des intendants pour faire exploiter leurs nouveaux domaines. Tout naturellement, les Romains qui connaissaient chez eux la pratique du métayage, l'introduisirent sur les territoires qu'ils venaient de conquérir.

Vinrent alors les invasions avec toutes leurs conséquences ; le pillage, la dévastation et la ruine succédèrent à la prospérité. Il en fut ainsi jusqu'à l'avènement de la monarchie franque, qui fit à nouveau régner l'ordre et encouragea l'agriculture. Les rois francs furent aidés dans cette tâche par l'Église, et les nombreux monastères, qui s'élevèrent de toutes parts sur le territoire de la Gaule, mirent en honneur l'agriculture ; les moines défrichèrent la terre et créèrent des exploitations, dans lesquelles ils placèrent des métayers.

La situation des colons fut cependant toujours assez précaire ; les gens que l'Église avait mis à la tête de ses biens pressurèrent les colons ; des abus se produisirent qui amenèrent les protestations

de l'autorité ecclésiastique fidèle en cela, à la tradition romaine :

Le code Justinien ne disposait-il pas en effet : « Que tout colon de qui son maître exigera plus qu'il n'avait coutume et plus qu'on exigeait de lui dans les temps antérieurs, s'adresse au premier juge qu'il pourra aborder, et prouve le fait, afin qu'on défende au maître convaincu d'exiger ainsi à l'avenir plus qu'il n'avait coutume de recevoir, et qu'on lui fasse rendre ce qu'il aura extorqué par un tel surcroît ».

Les efforts de Charlemagne, pour améliorer le sort des malheureux colons, furent vains et, à sa mort, lors de la dislocation de son empire, le mal ne fit qu'empirer.

Sous la féodalité, on trouve des traces assez nombreuses du métayage dans les registres des abbayes et dans les dispositions légales concernant les biens ecclésiastiques. Alors que la féodalité s'étendait et assujettissait partout l'homme à la terre, le clergé eut recours au métayage, mais ce n'est que plus tard, au ^{xii}^e siècle, que la condition des populations rurales s'améliora, grâce à la pratique des affranchissements.

La guerre de Cent Ans plongea à nouveau les campagnes dans la misère et le Berry, en particulier, fut très éprouvé ; le métayage subit une éclipse et il faut attendre le ^{xv}^e siècle pour le retrouver. A cette époque l'établissement des concessions franches d'impôts et des censives ¹ permit d'augmenter le nombre des colons partiaires, le fermage devant rencontrer du reste une difficulté dans la rareté de la monnaie.

Les affranchissements fonciers furent alors fréquents en Berry et le métayage fut très en faveur.

Au ^{xvi}^e siècle, si on en juge par les efforts d'Olivier de Serres dans son « Théâtre d'Agriculture

1. Censives : terres concédées à des serfs affranchis à charge de prestations pécuniaires.

et mesnage des champs » pour développer, parmi ses contemporains, la pratique du métayage, il semble que ce régime était alors peu pratiqué, tandis que le fermage était plus répandu.

En était-il ainsi dans le Berry ?

« La terre, dit Chaumeau, en 1566, est en plusieurs endroits cultivée des gentilshommes, capitaines et gens de lettres... » Ailleurs, ce même historien écrit : « Les terres y sont non moins bien ménagées que bien produisantes, non si dédaignées par les nobles, bourgeois et doctes hommes qu'ils n'y prennent souvent exercice à l'imitation de leurs anciens pères, la plupart desquels abandonnaient les villes pour se retirer aux champs en leurs châteaux, métairies et petits lieux champêtres, prenant plaisir à voir cultiver, labourer et ensemençer leurs terres et faire toute autre manière d'agriculture... »

Ces passages révèlent chez ces anciens habitants du pays un souci des choses agricoles quelque peu exclusif du fermage, et qui devait s'accommoder, au contraire, de l'exploitation par métayers.

On trouve à cette époque des terres considérables réunies sous la même main et qui, jusqu'à la Révolution, quelques-unes jusqu'à des temps voisins de nos jours, sont restées à l'abri de tout démembrement. Tels étaient les biens de l'archevêché, des abbayes et des couvents. Or, d'après un mémoire de Dey de Séraucourt, on comptait dans le Berry, à la fin du ^{xvii}^e siècle, trente abbayes d'hommes et cinq de filles, parmi lesquelles citons celles de Saint-Sulpice, de Saint-Satur, de Fontgombault et de Noirlac.

Le duc de Sully possédait de riches propriétés en Berry : il était déjà seigneur de Saint-Amand-Montrond, de Sully-sur-Loire, des Aix, quand il acheta les terres de Baugy et de la Chapelle-d'Angillon. C'est au milieu de cet immense domaine et dans la solitude de Boisbelle, qu'il jeta les fondements d'Henrichemont.

La famille de Condé eut, de même, de grandes

possessions en Berry. En 1690, le prince de Condé étant gouverneur et lieutenant-général, se fit vendre par le duc de Sully, Montrond, Orval, Culan, le Châtelet et Baugy.

Colbert fut seigneur de Châteauneuf-sur-Cher, Saint-Julien, la Vefvre et la Chaussée, et, à l'opposé de Sully, s'occupa d'y développer l'industrie plutôt que l'agriculture.

« Quoique les terres soient d'un revenu médiocre dans cette province, dit le mémoire précité de « Dey de Séraucourt, nous voyons cependant que « les plus grands seigneurs y en possèdent ». C'est « Monsieur qui a les terres de la succession de « Mademoiselle de Montpensier : Saint-Sever, Aigu-
« rande, Cluis-Dessous et autres. Le duc de Beau-
« villiers est devenu possesseur de la châtellenie « des Aix-d'Angillon et de plusieurs paroisses des « environs, le duc de Seignelay, du marquisat de « Lignières et de Châteauneuf. Madame Le Tellier « détient la Chancellière, Culan, Baugy et Villequiers, « le duc de Charost, la terre de Charost, le marquis « de Nangis, les terres de Meillant et de Mareuil. « La marquise de Béthune a Selles-en-Berry, le « marquis de Nohan, Châteauvillain, Saint-Aoust et « Bourdeuil, le marquis de Valençay, la terre de « Valençay, passée depuis dans le patrimoine du « prince de Talleyrand ».

Et nous pourrions en citer bien d'autres ! Mais ce qu'il importe de remarquer, c'est que les terres étaient alors en Berry aux mains de puissants seigneurs. L'étendue même de ces propriétés était un obstacle à leur exploitation par des fermiers.

La pratique agricole était peu avancée et certaines de ces terres manquaient de fertilité et exigeaient des frais élevés de culture ; il eût été impossible de trouver un nombre suffisant de fermiers, capables de prendre la direction de ces domaines, de faire les avances nécessaires et de courir les risques de semblables entreprises.

La plupart des terres étaient donc entre les

maines de métayers ; les baux étaient faits en général pour trois ans, mais on en trouve de cinq ans et même plus. Les clauses étaient fort simples : le bailleur fournissait la métairie et le cheptel, et les produits se partageaient par moitié ; cependant quand le métayer fournissait toutes les semences, le propriétaire ne prenait que le tiers des produits.

Au xvii^e siècle, la misère était extrême en Berry. Cette province, après avoir souffert autant, sinon plus qu'aucune autre, les exactions du régime féodal, était un pays d'élections, et par suite, se trouvait abandonnée au bon plaisir de ses intendants ; elle subissait, dans tout leur odieux, les abus de la corvée, de la taille et de la gabelle, elle était sans routes et sans canaux. On pourrait appliquer à ses habitants d'alors le portrait que La Bruyère a tracé des paysans et l'hésitation n'est plus permise si l'on rapporte, d'après Boulainvilliers, ce triste tableau des berrichons : « Il n'y a point de nation plus sauvage que ces peuples. On en trouve quelquefois des troupes à la campagne, assis en rond, au milieu d'une terre labourée et toujours loin des chemins ; mais si l'on en approche, cette bande se disperse aussitôt ».

Le métayage seul, par sa souplesse, par la variété de ses combinaisons, pouvait convenir dans de pareilles circonstances, permettre aux propriétaires de tirer du sol une maigre rente ; il est certain qu'il reçut dès lors une notable extension.

Les grands seigneurs vivant loin de la province, à la cour, avaient des intendants, et ceux-ci, sans assurer eux-mêmes l'exploitation des domaines avec les métayers, traitèrent le plus souvent avec des fermiers généraux. La petite noblesse très nombreuse, mais beaucoup moins riche, dut parfois, au contraire, par nécessité ou par esprit d'ordre et de parcimonie, veiller elle-même au travail des colons et au partage des fruits. Il en fut ainsi des autres propriétaires.

Que ce mode d'exploitation ait été pitoyable, il est à peine besoin de le dire. Dans les dévastations

que les luttes contre l'étranger et les dissensions intestines avaient entraînées, nombre de maisons isolées et de villages avaient été incendiés ou détruits. On en reconstruisit le moins possible, et le logement des hommes comme celui des animaux resta mal disposé et d'une insalubrité déplorable. On ne songea pas à faire des chemins, non plus qu'à instruire les paysans, et la pauvreté des colons ayant dans bien des cas, pour pendant, la gêne des propriétaires, le bétail fut insuffisant et l'on dût s'adresser, pour constituer les cheptels des métairies, aux bourgeois des villes, qui les achetèrent pour leur compte.

Ici, il est nécessaire d'ouvrir une parenthèse et de se demander si le métayage, si largement pratiqué, n'était pas soumis à quelque réglementation de la part du législateur d'alors ?

Si l'on étudie la coutume du Berry, on s'aperçoit qu'elle contient une série de dispositions relatives au cheptel des bêtes confiées à un métayer ; par contre aucune disposition ayant trait au métayage lui-même ; il faut trouver l'explication de cette omission dans le fait que le métayage est essentiellement différent d'un village à l'autre et les rédacteurs de la coutume ont préféré laisser à chacun l'initiative des clauses.

Il est cependant intéressant de noter au passage les « clauses des cheptels des métairies », telles qu'elles sont rapportées par Thaumas de la Thaumassière, dans ses commentaires de la coutume du Berry.

La Thaumassière commence par déclarer que si la coutume traite la Matière des cheptels plus amplement qu'aucune autre, c'est que « ce pays est très propre à la nourriture des gros et menus bestiaux, ce qui constitue le principal négoce, trafic et richesse de la province. Le profit du bétail et principalement des brebis et moutons est si grand, qu'il peut doubler en un an ».

Puis il énumère les différentes sortes de cheptels, parmi lesquelles les « cheptels de métairies et

domaines de la campagne, qui sont passés par les colons et métayers, au profit du seigneur du domaine et ferme ».

« Les cheptels des métairies, dit-il, sont réputés favorables et susceptibles de toutes sortes de conventions, et sont plus avantageux aux bailleurs que les simples cheptels de personnes étrangères, parce que les propriétaires de métairies ne fournissent pas seulement le bétail, mais encore les maisons pour le logement des preneurs, les étables et bergeries pour retirer le bétail, les prés, pacages et fourrages pour le nourrir ».

En échange de ces avantages consentis par le propriétaire, le colon pourra « délaisser sa portion des toisons à dix sols pièce, ou autre prix certain, quoiqu'elles soient de plus grand prix dans le commerce ; que le maître aura plus grande part au profit que le cheptolier : qu'il sera en temps d'exig', au choix du maître, de prendre chef pour chef, ou l'estimation des bestiaux. Et le colon doit se contenter de prendre la moitié des chefs nés pendant son bail et les profits des graisses et fumiers, laitages et labouragès des bestiaux, et autres fruits qu'il tire de la métairie ».

Pour les cheptels des métairies, les bestiaux sont estimés par experts et gens à ce connaissant.

L'article 7 du titre XVII de la coutume du Berry dispose que le preneur ne peut vendre les bêtes sans le consentement du bailleur et l'article 8 ajoute que le droit de suite est accordé au bailleur.

L'article 5 défend au colon de « prendre la laine ou partie, avant le temps ordinaire des tontes, qui est la fin de mai ou le commencement de juin et « en lune dure ». Les toisons sont alors partagées également entre le bailleur et le preneur, et si le cheptelier fait le contraire, il est tenu des dommages-intérêts du bailleur.

Il est curieux de noter que les cheptels de porcs n'étaient pas permis en Berry, parce que « cette sorte de bestiaux se nourrit avec plus de frais et

de coût que tous les autres, et produit et multiplie beaucoup plus, en sorte que le bailleur ferait un gain excessif et le preneur serait trop surchargé par les gros frais de la nourriture et de la garde ».

Les baux de « Bêtes à cheptel » étaient passés pour trois ans après quoi le bailleur ou le preneur pouvait les faire résilier : mais cette clause ne s'appliquait pas « aux cheptels faits aux colons » : pour ceux-ci, le cheptel faisant partie du bail de la métairie et en étant accessoire, il doit être de même durée que le bail.

Telles étaient les principales clauses de la coutume du Berry, concernant les cheptels donnés à un métayer.

Au cours du ^{xviii}^e siècle, la misère alla toujours croissant, l'ancien régime ne réparant aucune de ses injustices. Les correspondances administratives des trente années qui précèdent la Révolution révèlent une souffrance excessive.

L'intendant de Bourges marque qu'un grand nombre de métayers ont vendu leurs meubles, que des familles entières ont passé deux jours sans manger. Tel domaine qui, en 1660, faisait vivre honoralement deux familles seigneuriales, n'est plus qu'une mince métairie improductive. Quantité de terres sont incultes. On trouve en Berry des solitudes de trente mille arpents et dans un seul canton, la bruyère couvre quarante mille arpents de bonne terre.

Dans ces conditions, le métayage devient, de plus en plus, le mode dominant d'exploitation, car la pauvreté des fermiers les empêche d'engager aucune dépense et le propriétaire doit, sous peine de voir sa terre demeurer inculte, faire au cultivateur toutes les avances et le nourrir même jusqu'à la première récolte.

C'est ce que constate Arthur Young, de 1787 à 1790, dans ses voyages en France : « On m'a affirmé que les métayers étaient, presque tous les ans, obligés d'emprunter leur pain du seigneur, avant

le retour de la moisson. Ce pain ne vaut cependant guère la peine d'être emprunté, car c'est un mélange de seigle et d'orge... » L'agronome anglais estimait que le métayage était la tenure des sept huitièmes des terres dans presque toute la Sologne et le Berry, comme aussi dans le Bourbonnais et le Nivernais.

C'est cependant l'époque où l'agriculture devenait à la mode. « La nation, avait écrit Voltaire, rassasiée de vers, de tragédies, de comédies, de romans, d'opéras, d'histoires romanesques et de réflexions morales plus romanesques encore, s'aperçut un beau jour qu'on pouvait raisonner sur les blés et se trouva tout heureuse de ce changement de régime.

L'école des physiocrates était née, et son chef, Quesnay, avait proclamé, dès 1756, que la terre est la seule industrie productive. Mais le métayage était très décrié par les économistes et les agronomes : Arthur Young, Adam Smith et Turgot le condamnaient et lui opposaient le fermage « toujours riche en avance, mêlant la hardiesse à la circonspection, la théorie à l'expérience. Une seule voix autorisée s'élevait pour le défendre, celle de Montesquieu, disant : « Il n'y a qu'une société de perte et de gain qui puisse réconcilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont destinés à jouir ».

Le métayage était au moins justifié par la nécessité et on ne pouvait le rendre responsable de l'état affligeant des campagnes. La vérité est que le prix du blé était si peu élevé que sa production n'était même plus rémunératrice ; le paysan n'en semait plus que pour sa propre consommation.

Du reste de louables efforts furent faits en Berry pour la réforme des abus : de grands propriétaires comme le marquis de Turbilly, le duc d'Harcourt, le duc de la Rochefoucault-Liancourt et le duc de Béthune-Charost allèrent vivre sur leurs domaines et donnèrent l'exemple de l'amélioration des méthodes agricoles et du sort de leurs tenanciers.

Le duc de Béthune-Charost se fit remarquer

en particulier par son esprit libéral et ses réformes énergiques : il n'hésita pas à créer, de ses propres deniers, les voies de communication, là où elles faisaient défaut et où elles étaient insuffisantes. La corvée enlevait des bras à l'agriculture ; le duc de Béthune-Charost n'hésita pas à la supprimer.

Bourges fût choisie pour faire le premier essai d'une assemblée provinciale, établie en 1778, avec mission de délibérer sur une meilleure répartition de l'impôt et de réaliser d'autres améliorations. Un des motifs de ce choix était l'état de langueur où le Berry demeurait depuis si longtemps, et le besoin qu'il avait particulièrement d'un ressort plus actif.

Les délibérations de l'assemblée firent connaître l'étendue et précisèrent la nature des maux qui désolaient ce pays. On y dénonça certaines conséquences des dispositions de la coutume du Berry, comme l'abus de la vaine pâture et l'existence des communautés.

Il n'était pas rare de trouver, dans la chaumière étroite d'une même métairie et réunies en un seul ménage, plusieurs familles comprenant trois ou quatre femmes mariées et en âge d'avoir des enfants. Cela résultait des communautés taisibles entre frères et sœurs et autres, demeurant ensemble par « demourance et dispense commune », avec des communications de gains, profits et pertes, qui s'établissaient d'elles-mêmes, faute d'inventaire. Ces communautés étaient continuées entre les survivants et les co-héritiers des prédécédés, en ligne directe et collatérale, majeurs ou mineurs, jusqu'à ce qu'il y eût inventaire fait et partage ou offre de partage. Il y avait ainsi des communautés interminables et d'autant plus difficiles à faire cesser qu'elles avaient duré plus longtemps.

Ces sortes d'associations avaient cet avantage de se fournir à elles-mêmes des valets pour les métairies et des pâtres nombreux pour une agriculture devenue surtout pastorale, d'assurer la

conservation de l'esprit de famille et des mœurs patriarcales. Mais leurs inconvénients étaient surtout sensibles, d'après les procès-verbaux de l'assemblée de 1783.

Chaque communauté devait avoir un maître et une maîtresse, l'aîné des frères et la femme du frère cadet, selon l'usage le plus répandu. « Qu'on juge par les dissensions que l'intérêt doit y produire, des fraudes que les associés peuvent se faire, de l'ardeur que chacun d'eux doit avoir pour se faire ses profits à part. Et de là qu'on imagine comment il peut arriver que la bourse commune soit pleine, quand chacun cherche à garnir la sienne ».

Il existait encore en Berry un autre genre de communauté, résultant de l'indivision des héritages ou la possession en commun par les co-héritiers de tous les immeubles ou de partie des immeubles d'une succession rustique. Le commun qui se séparait à la Toussaint, emportait sa part des blés de la dernière récolte et avait droit aux fruits pendants par racines. Cette règle, établie par les co-héritiers de biens successifs et héréditaires, avait été étendue aux métayers.

Les vices de cette institution des communautés étaient cités comme une cause de la stupidité d'un grand nombre de paysans du Berry et d'une perte énorme d'intelligence, d'industrie et d'activité. L'assemblée provinciale demandait en conséquence la restriction de la communauté agricole et des possessions par indivis.

Ces vœux ne rencontrèrent point d'écho. On s'occupa beaucoup moins d'y donner satisfaction que de diminuer les attributions de l'assemblée provinciale.

De nouvelles doléances s'élevèrent à la réunion de 1781 !

Les propriétaires de métairies ont presque tous cessé de les faire valoir par eux-mêmes et se substituent des fermiers généraux. Le métayer devient de plus en plus pauvre, il n'a rien en propre et son

domicile n'a qu'une stabilité très limitée. On ne lui donne rien qu'à court terme, pour trois, six ou neuf ans, ou, quand on fait des baux de neuf ans, on coupe la durée par une année de choix, c'est-à-dire qu'on peut se quitter à l'expiration de la cinquième année. Le choix n'est que pour le propriétaire ou fermier général, qui ne veut pas se lier trop longtemps avec un homme dont il n'est pas sûr, pour ne pas dire que c'est une occasion ménagée pour exiger un pot de vin, car ce n'est presque jamais le colon qui se prévaut d'une année de choix.

L'organisation et le fonctionnement du métayage apparaissent comme détestables dans ces domaines d'une étendue excessive, fractions de terres considérables dont les propriétaires sont absents, où les fermiers généraux ne songent qu'à s'enrichir, ruinent le sol et pressurent les cultivateurs. Ces fermiers généraux intermédiaires, qui se glissent entre propriétaires et métayers, ne sont pas des agriculteurs professionnels, mais plutôt des agents d'affaires ; ils n'apportent dans leur métier d'autre préoccupation que celle de tirer du métayer le maximum de bénéfices, aussi ont-ils suscité contre eux autant d'animosité que ceux qui, autrefois, dans un autre ordre d'attributions, portaient le même nom !

Partout, on déplore la rareté des fermiers exploitants, l'existence des communautés agricoles, où se développent l'apathie et l'indolence ; on fait entendre ce cri de détresse : « Nos journaliers, nos métayers sont des esclaves qui se vendent à nous à court terme, mais que nous abandonnons à la misère, du moment où ils cessent de nous être nécessaires, que nous punissons en leur ôtant le pain, du moment où nous sommes mécontents, à qui nous laissons tout le fardeau de l'éducation de leurs enfants, qui seront de même un jour nos esclaves. La plupart expient par une longue misère, souvent dans les prisons, quelquefois sur l'échafaud, le crime d'être nés de parents pauvres et incapables de leur donner aucune instruction ».

L'ère qui commence avec la Révolution a beaucoup amélioré cette condition du paysan de l'ancien régime, non seulement par des lois, mais encore par l'esprit nouveau qui s'est répandu dans notre société.

Ces immenses terres d'autrefois ont été se divisant sous l'action de notre droit civil et des lois économiques, et sont passées par lots aux mains de détenteurs plus diligents. L'accroissement progressif de la richesse et sa meilleure répartition a permis de féconder le sol et d'augmenter sa valeur productive. Nos mœurs ont moins de rudesse et un plus vif sentiment de la dignité humaine s'est éveillé dans la conscience de chacun. Le caractère des rapports entre le propriétaire et le tenancier ou le cultivateur en a été modifié, et l'on voit disparaître l'humilité du rang où ce dernier jadis se trouvait placé.

Qu'on ne s'y trompe pas cependant, la transformation n'a été ni complète ni générale. Les changements apportés aux habitudes et aux usages de la campagne, les progrès agricoles sont toujours lents à réaliser.

Jusqu'au milieu du siècle, en bien des contrées du Berry, les plus pauvres en particulier, il ne semble pas qu'il y ait rien de modifié. « Les campagnes, écrivait Léonce de Lavergne, ressemblent à l'immortel portrait que La Fontaine a tracé dans ses fables des campagnes de France de son temps. Toujours le berger qui conduit son troupeau, la ménagère qui file sa quenouille, le bûcheron couvert de ramée, le cheval et le bœuf au pâturage ; toujours aussi la nature sauvage à côté de la nature cultivée, le héron immobile au bord des eaux, le lièvre et les grenouilles, le lapin et la belette, le renard qui guette les poules et le loup qui emporte l'agneau. Ce monde, à demi-désert, à demi-champêtre, qui vit et parle dans l'imagination du fabuliste, n'a rien perdu de son expression d'autrefois ; au coin d'un champ et d'une bruyère, on s'attend encore

à surprendre l'entretien furtif du chien et du loup, et dans le vent qui souffle des bois aux étangs, on croit entendre le dialogue du chêne et du roseau ».

L'étendue des domaines est excessive ; certains réunissent jusqu'à trois cents hectares ; la terre de Valençay, dans l'Indre, en comprend quarante-huit, d'une étendue moyenne de deux cents hectares.

Le métayer habite une maison au toit de chaume où, dans une pièce unique, des lits, des berceaux, le coffre et l'armoire, la maie, la table et le cuvier, les instruments de cuisine et ceux de l'exploitation garnissent les murs enfumés et couvrent le sol, c'est-à-dire la terre nue et froide, ni pavée ni carrelée. La famille et la domesticité y vivent dans une promiscuité grossière. La nourriture de tous est médiocre et se réduit à de mauvais pain d'orge, à des galettes de sarrazin et du laitage. Aucun luxe. Les hommes portent encore le pantalon de droguet, la blouse et le vieux chapeau rond à larges ailes. Le métayer est sans instruction et dénué de ressources, découragé, apathique, ne se livrant au travail que par nécessité.

Dans certains cas, le propriétaire réside près du métayer, le voit fréquemment, il le traite comme un inférieur, tout en usant avec lui d'une bienveillance paternelle. Le colon n'a pas de bail écrit, il a succédé à son père, comme ses enfants le remplaceront. Toute la famille forme encore sur la propriété une communauté nombreuse. Maître et métayer ont peu de besoins, se contentent d'un faible produit et restent également attachés à la routine.

Dans d'autres cas, le propriétaire, demeurant à la ville, vient rarement au domaine, une ou deux fois par an, pour procéder au partage des produits ou pour faire connaître de nouvelles exigences. Il ajourne le plus possible le règlement des comptes pour les profits des bestiaux et tend à se faire rembourser ses avances, lors de la moisson, à un taux usuraire. Le fermier général agit de même, en

exerçant une surveillance plus étroite et en faisant valoir ses droits avec plus d'âpreté.

Cette situation n'était point assurément spéciale au Berry et on comprend comment le métayage a eu si longtemps mauvaise réputation.

Les économistes et les agronomes de ces trente ou quarante dernières années, suivant les traditions de leurs devanciers, ont commencé par le condamner, ne voyant dans cette institution qu'un obstacle au développement de l'agriculture, le régime des pauvres d'argent et des pauvres d'esprit, le mode d'exploitation des pays les plus arriérés. Mais, devant les leçons de l'expérience, et, en présence de certaines nécessités économiques, une réaction s'est produite et d'aucuns, faisant amende honorable, répudient leurs opinions de la veille.

La cause de ce revirement est d'abord, dans les progrès réalisés, dans les pays mêmes où le métayage était le plus usité. Tel fut le cas du Maine et de l'Anjou et tel, dans notre voisinage, le cas du Bourbonnais, où, avec le métayage, on atteignit de bonne heure une prospérité agricole inespérée.

Le Berry entra dans cette voie, et, en 1860, quand il y avait plus de la moitié des domaines exploités par des colons, on constatait à Bourges, dans un concours régional, que le métayage comptait parmi les moyens d'action de la culture progressive. En effet, des propriétaires s'étaient rapprochés de leurs colons et, avec leur aide, avaient entrepris des améliorations raisonnées. Le résultat ne s'était point fait attendre. La situation des métayers fut heureusement modifiée et en même temps la valeur des domaines augmenta. On vit, parmi ces cultivateurs, des hommes doués d'activité et d'intelligence, avides d'instruction, ayant des qualités qu'on trouvait rarement dans cette classe. Sous leur direction, les cultures, les cheptels avaient changé d'aspect, les habitations s'étaient transformées et agrandies et plus d'un fermier pouvait dès lors envier leur condition.

Le métayage avait donc fait ses preuves ; il était seulement regrettable que le progrès ne se fût pas généralisé. L'esprit de routine persistait dans un grand nombre de métairies où manquaient, pour féconder l'exploitation, la présence plus fréquente de propriétaires éclairés et l'emploi judicieux de capitaux abondants.

Voici quelle était, pour la région qui nous occupe, la situation du métayage, d'après une enquête faite par la Société des Agriculteurs de France, enquête dont les résultats ont été publiés, en 1880, par M. de Tourdonnet, dans son ouvrage « Situation du Métayage en France ».

Dans la vallée de la Loire, les exploitations sont d'une étendue moyenne de 75 hectares. Les améliorations foncières sont exclusivement à la charge du propriétaire du sol ; cependant les frais de chaulage sont partagés dans une proportion à déterminer, mais qui varie avec la durée de jouissance.

Les cheptels sont fournis par le propriétaire ; ils sont d'une valeur moyenne de 5 à 10.000 francs et comprennent surtout des animaux de l'espèce bovine.

Le métayer doit se munir du matériel d'exploitation, mais le propriétaire contribue à l'achat de quelques machines.

On trouve d'ailleurs peu de colons partiaires dans cette région où le paysan a presque toujours un petit avoir.

Dans l'arrondissement de Sancerre on trouve, au contraire, beaucoup de métayers : les domaines ont souvent plus de quatre-vingts hectares et les baux sont de trois, six ou neuf années ; assolement quinquennal, mais ne donnant pas de très bons résultats, à cause de la pauvreté du sol.

Dans l'arrondissement de Saint-Amand, le « bail à moitié » est fort en faveur ; il est d'une durée de trois années et quelquefois de six ou neuf ans ; souvent, outre la moitié des produits, le colon paie une redevance. Le cheptel est fourni en entier par

le propriétaire ; il est d'une valeur de 10.000 francs pour une exploitation moyenne de 60 hectares. Fait à noter : de petits propriétaires mettent chez eux des métayers et vont cultiver eux-mêmes des métairies plus importantes.

Dans l'arrondissement de Bourges, le fermage prédomine, mais les fermiers emploient des métayers ; dans cette région, le métayage autrefois très usité n'a pas été d'un si mauvais effet, puisqu'il a permis à ceux qui l'ont pratiqué, d'amasser un petit avoir et de devenir de bons fermiers.

En même temps que le métayage s'améliorait, il perdait du terrain. C'est un fait constant et qui a été observé dans toutes les régions : certains ont voulu y voir le signe que ce mode d'exploitation n'est qu'une transformation, une amélioration du servage et un acheminement vers le système plus perfectionné du fermage ! Dans le Cher, les métayers étaient au nombre de 11.592 en 1831, de 3.031 en 1872, de 2.516 en 1876.

Il était assez naturel que les métayers, là où ils vivaient misérables, fissent effort pour parvenir à un état meilleur ! le développement des travaux publics, de l'industrie, la création d'un nombreux personnel pour l'exploitation des chemins de fer et des usines en firent sortir un grand nombre des campagnes. Mais d'autres allèrent au fermage, étant parvenus à l'aisance. L'esprit d'indépendance, le désir de s'affranchir de toute tutelle, l'espoir rarement justifié de réaliser de plus grands profits les y poussait. Les propriétaires, de leur côté, favorisaient ce mouvement, soucieux, la plupart, de s'éviter la surveillance que le métayage exige, les uns parce que des occupations les en détournaient, les autres par éloignement de la vie rurale. Aussi bien, une période de prospérité s'établit pendant laquelle les bénéfices des fermiers devinrent si élevés que, la concurrence aidant, le prix des fermages eût une hausse progressive ; les propriétaires durent se féliciter d'un régime qui leur procurait si facilement

une augmentation de revenus, sans réfléchir aux mécomptes auxquels ils étaient exposés.

La moyenne et la petite propriété allaient aussi s'étendant chaque jour par le démembrement des grandes terres, et, dans les environs des villes et des bourgs, par l'émiettement du sol en une infinité de parcelles. Nombreux furent les fermiers, métayers et journaliers qui vinrent cultiver, pour leur compte, le fonds qu'ils avaient acheté, car les propriétaires agriculteurs du Cher, qui étaient 9.567 en 1831, atteignaient le chiffre de 17.278 en 1872 et de 18.233 en 1876.

Le désenchantement arriva pour les propriétaires avec la crise agricole ; une suite de mauvaises récoltes et la dépréciation des produits de vente surprirent les fermiers dont les avances n'étaient pas suffisantes et qui avaient des engagements trop élevés. On en vit réclamer des diminutions de fermage allant jusqu'au quart, on en vit même abandonner l'entreprise, laissant derrière eux l'étable vide et la terre épuisée.

Pendant ce temps, le métayage épargnait à ceux qui l'avaient conservé de semblables épreuves. Sans doute, les revenus des propriétaires et les bénéfices des colons diminuaient, dans une faible proportion toutefois, mais les uns furent assurés de retirer une partie du produit de leur terre, les autres, non astreints à s'acquitter en argent, purent éviter la ruine totale et compter sur des jours meilleurs. En attendant, les cheptels restaient intacts et le sol était maintenu dans le même état de fertilité.

L'attention se trouva encore une fois ramenée sur cette antique institution.

De toutes parts des voix s'élevèrent pour la défendre ou la vanter. On s'en occupa dans des milieux où elle n'avait rencontré jusque-là qu'indifférence ou hostilité.

En 1879, la Société des Agriculteurs de France ayant commencé une enquête sur le métayage,

on apprit qu'il reparaisait dans les départements, ceux notamment du Nord et de l'Est où il avait laissé peu de traces, que sa décadence s'arrêtait dans d'autres régions. Dans le Cher, il était encore prédominant, malgré les progrès du fermage.

Les économistes cessèrent de le condamner au nom de la science et à la Société d'Économie politique, les questions qu'il soulève y étaient discutées avec ampleur et y trouvaient un accueil empressé.

Dès 1876, le Sénat avait été saisi par le gouvernement d'un projet de loi sur le Code rural contenant un titre sur le bail à colonage partiaire. Ce mode d'exploitation fut, à plusieurs reprises, soumis à un examen approfondi. Deux représentants du Berry à la Haute-Assemblée furent successivement rapporteurs de la Commission. Après avoir subi divers amendements, le texte primitif devint la loi des 18-19 juillet 1889.

Ainsi se trouvait comblée une lacune importante de notre droit.

Dans le Cher, la codification des usages ruraux opérée de 1855 à 1862, avait déjà permis de fixer la coutume sur le bail à colonage ou partage de fruits, et sur le cheptel donné au colon partiaire. On s'y trouvait désormais pourvu d'un ensemble de dispositions propres à déterminer les droits des parties et les conventions n'avaient plus, les situations étant bien définies, qu'à régler les détails de l'entreprise agricole.

C'est dans ces circonstances que la Société d'Agriculture du Cher prit, en 1891, l'initiative de rédiger les clauses et conditions d'un contrat de bail à colonage. Rien n'est plus utile que de proposer aux intéressés ce modèle de conventions, conforme à la loi et aux données progressives de l'économie rurale, fidèle interprète des usages vraiment justifiés.

On voit que le métayage ne manque pas d'intérêt dans le Berry, où il a poussé de si profondes racines.

Il ne manque pas non plus d'actualité : les condi-

tions générales de l'agriculture ont subi, par le fait des circonstances et en particulier de la dernière guerre, de profondes modifications qui ont et qui auront une répercussion certaine sur les conditions habituelles de cette institution.

On peut signaler, à cet égard, la hausse du prix du bétail et la modification qui en résulte dans la composition des cheptels ; cette modification est aujourd'hui favorable au métayer : elle pourrait se retourner contre lui en cas de baisse des prix, phénomène qui commence déjà à se faire sentir.

De même l'emploi d'appareils mécaniques pour la culture se développe de plus en plus et il y aurait intérêt à déterminer la part des dépenses d'achat et d'entretien de ces appareils qui devrait être laissée à la charge du propriétaire ou supportée par le métayer.

En outre, les conditions de la main-d'œuvre agricole et les dépenses accessoires de culture ont subi de tels changements qu'il importe de mettre en évidence la situation créée par ce nouvel état de choses et les obligations qu'elle entraîne pour les agriculteurs et les métayers.

La Société d'Agriculture du Cher a été ainsi amenée, à la suite de la guerre, à réviser les « clauses et conditions générales des baux à métayage » en les adaptant à la situation présente.

Nous retrouverons cette importante question lorsque nous étudierons les particularités rencontrées dans la pratique du métayage, mais nous voulons, avant d'aborder cette étude de la situation actuelle du bail à moitié fruits, rechercher, dans les pages qui vont suivre et pour le Berry seulement, quelle est la nature spéciale de ce contrat !

CHAPITRE III

NATURE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE

Sur la nature du contrat de métayage nos plus anciens commentateurs du droit romain et du droit coutumier ont disserté sans arriver à l'entente, et la controverse a continué entre les auteurs contemporains.

En effet, la législation n'a consacré aucun titre du code civil à ce contrat, soit que les usages locaux lui aient paru suffire en cette matière, soit qu'il ait renvoyé l'adoption de règles particulières à la rédaction du code rural.

Le métayage n'est-il donc qu'une variété d'un autre contrat, ou bien est-il d'une nature spéciale ?

En général, on s'est montré frappé des analogies que le métayage présente avec la société, le bail ou le louage d'ouvrage, et on s'est efforcé de l'identifier avec l'un ou l'autre.

Pour la plupart des économistes et des agronomes, le métayage est une association du propriétaire qui apporte son fonds et du colon qui fournit son travail, tous les deux se partageant les produits de l'entreprise. Cette conception simple et qui s'inspire de certaines données pratiques, ne semble pas, en droit, conforme aux exigences du contrat de société. Quel est le but commun des associés ? La production sans doute, mais tandis que le métayer doit rechercher un produit net, peu élevé au besoin et obtenu à peu de frais, le propriétaire s'attache à la poursuite d'un produit brut le plus élevé possible, obtenu au prix d'avances auxquelles il n'a point contribué et partageable dans tous les

cas, même si l'association est en perte. Le premier, songeant surtout au présent, est rebelle aux améliorations que le second, au contraire, veut assurer dans une pensée d'avenir.

Leurs apports respectifs ne sont pas évalués, ou c'est arbitrairement qu'ils sont déclarés égaux. Ajoutons enfin qu'il n'y a point identité de situation entre les associés, dont l'un est le subordonné de l'autre.

Signalons en outre une remarque de MM. Aubry et Rau : « Les engagements du colon, même relatifs à l'exploitation du fonds, lui demeurent personnels et ne donnent pas d'action contre le bailleur, tandis qu'en matière de société, l'associé administrateur, lorsqu'il contracte des obligations dans la limite de ses pouvoirs, engage les autres associés pour leur part et portion ».

C'est à ce système, faisant du métayage un contrat de société, que se rattachent maintes décisions et, en particulier, des arrêts de la Cour de Limoges, dans le ressort de laquelle le bail à colonage est très répandu. Il est à remarquer du reste qu'un certain nombre de ces décisions sont motivées en fait.

La majorité des jurisconsultes, des Cours d'Appel, la Cour de Cassation ont vu une forme du bail dans le contrat de métayage, le code civil l'ayant visé incidemment dans les articles 1763, 1764 et 1771, en qualifiant le maître et le colon de bailleur et de preneur.

On ne s'est point arrêté à cette objection que l'élément caractéristique du louage, le prix, fait défaut, dans la pensée qu'il importait peu que la rente du sol fut acquittée en argent ou en denrées, mais on s'est attaché surtout à cette considération, que le propriétaire livrait son domaine à un tiers pour en jouir, pendant un temps déterminé et en stipulant certaines perceptions.

Le vice de ce second système tient à ce que le propriétaire ne se dépouille pas complètement,

comme dans le bail ordinaire, de la jouissance de sa terre, et à ce que le colon, de son côté, n'acquiert pas la jouissance exclusive, moyennant les charges du bail. Celle-ci reste commune, le bailleur conservant un droit de surveillance et d'intervention et le colon devant toujours des comptes de gestion.

On pourrait montrer de même que le métayage n'est pas un louage de services. Vainement dirait-on que le colon partiaire est un ouvrier agricole qui loue ses services et, à titre de salaire, reçoit une portion de bénéfices. On répondrait qu'à la différence de l'ouvrier, il est mis en possession du domaine qu'il cultive et que, tout en recevant les ordres du maître, il conserve un certain droit de contrôle et une certaine initiative. Cette doctrine du métayage-louage d'ouvrage a été repoussée par la Cour de Bourges, dans un arrêt du 7 décembre 1885. La Cour avait à juger le point de savoir si le bailleur est responsable du dommage causé à autrui par la faute ou la négligence du colon. Elle s'est résolue pour la négative, refusant de considérer le colon partiaire comme un préposé du bailleur.

Un même reproche s'applique à ces trois théories, c'est qu'elles renferment dans une appellation, empruntée à des contrats définis, un arrangement qui, par la variété de ses combinaisons, échappe à de telles assimilations ; elles tiennent compte des analogies, sans faire état des différences qu'il offre avec ces contrats, enfin elles s'inspirent d'idées théoriques et pas assez des usages.

En effet, si l'on comparait le métayage, tel qu'il fonctionne dans les régions du Centre, à ce qu'il est dans le Midi ou l'Ouest, on lui reconnaîtrait une physionomie particulière. Bien plus, il n'est pas le même dans les régions du Berry. Par suite, la condition du métayer change d'une région à l'autre et c'est précisément par sa répercussion sur la situation sociale du métayer, que la nature du contrat de métayage doit être tout naturellement étudiée ici.

En général, dans le Haut-Berry comme dans le Bas-Berry, le métayer occupe une situation modeste parmi les exploitants du sol. Il s'est élevé au-dessus de la classe des journaliers, il reste au-dessous de celle des fermiers, vers laquelle il aspire. Il n'a guère de ressources, son instruction peu développée, son défaut d'initiative le rendent rebelle aux innovations.

Cependant il est docile, supporte aisément la direction du propriétaire qu'il appelle son maître. Ce dernier exerce sur lui et sa famille une sorte de patronage, l'honnêteté de l'un entraîne la confiance de l'autre, leurs rapports sont faciles et tendent, de plus en plus, à devenir ceux de vrais associés.

Que de fois ne voit-on pas, près des bâtiments du domaine, la maison du maître avec son jardin et sa réserve ? Propriétaire et colon vivent là, côte à côte, en bonne intelligence, échangent leurs idées, discutent leurs intérêts communs, mettent en pratique, malgré l'inégalité de leurs conditions, les principes de fraternelle assistance et savent réaliser l'accord, si désirable, du travail et du capital.

L'assolement prédominant est triennal et, par suite, les baux sont faits pour une durée de trois, six ou neuf ans, ce qui assure une certaine stabilité au métayer, lui permet de tenter des améliorations avec l'espoir d'en profiter, surtout s'il occupe le sol, par tacite reconduction, pendant un long espace de temps.

Mais qu'on examine, en détail, les usages suivis dans les vallées et sur les plateaux de la province que nous considérons et l'on verra ces caractères généraux se modifier, se transformer même, du tout au tout, suivant la fertilité du sol, la composition et l'étendue des domaines, les dispositions naturelles du propriétaire et du métayer.

Les vastes plaines de la région de Bourges et la Champagne berrichonne qui vient y aboutir n'ont déjà pas des pratiques uniformes, bien que toute cette contrée, salubre et d'une fertilité

moyenne, adonnée à la culture des céréales et à l'élevage des moutons, semble, à première vue, appelée à vivre sous un même régime.

Les domaines ont de trente à quatre-vingts hectares, mais il n'est pas rare d'en trouver, dans les parties les moins bonnes, d'une étendue beaucoup plus grande allant, par exemple, dans certains cantons, jusqu'à trois cents hectares.

Le métayage y prédomine, sauf dans la grande Champagne, où les exploitations sont analogues à celles de la Beauce, dans les cantons de Vatan, d'Issoudun, de Graçay et Bourges.

Dans la Champagne, on le considère comme participant à la fois du bail et de la société, ou même comme une société. Le propriétaire conserve toutefois son droit de directeur qui, le plus souvent, est absolu pour les achats et les ventes de bestiaux (à ce point qu'un marché fait en foire entre le métayer et un tiers ne devient définitif que par son approbation), et qui, pour les travaux de culture, ne porte que sur les indications générales à suivre. Là où le propriétaire est en rapport direct avec le métayer, il y a une véritable communauté d'efforts pour développer la production ; là où un fermier général s'interpose, celui-ci considérant le métayer comme un simple instrument de production dont il use sans ménagement, l'idée d'association peut s'effacer, celle de louage d'ouvrage apparaître.

Quelquefois des propriétaires ont des métayers dont la situation diffère peu de celle des domestiques, quand ils leur demandent certains services ou veulent les diriger à leur gré. Nous pouvons citer tel bail où le colon s'engage à faire tout ce que le bailleur jugera convenable, et, en particulier, les charrois « dans quelque lieu et pour quelques motifs que ce soit ». D'après cet acte, les preneurs doivent aussi fournir au bailleur « les œufs, volailles, légumes et le beurre dont il aura besoin, quand il sera au domaine seul ou en compagnie », lui faire la cuisine et lui servir de « domestiques », doivent « loger,

nourrir, héberger et soigner, pendant leur séjour au domaine, le cheval du bailleur ou ceux des personnes qui l'accompagnent ». Ce ne sont pas les meilleurs métayers qui, d'ordinaire, acceptent de pareilles conditions, c'est plutôt le fait de journaliers que leur indigence met à la merci de ceux qui les engagent. Et pourtant il faut convenir que le résultat de ces arrangements est meilleur qu'on ne saurait l'espérer. Il est rare que le maître abuse des pouvoirs qu'il s'est réservés, ou bien, il ne s'en sert que pour vaincre la routine et l'ignorance du colon.

Ailleurs, au contraire, le métayage se rapproche du bail à ferme, sans doute à raison de l'étendue des métairies, de l'aisance qu'elle suppose chez le colon qui fournit une partie du cheptel et de l'indépendance que l'éloignement du propriétaire lui a permis d'acquérir. C'est parfois le cas dans la région de Bourges et de Chârost. Dans certaines communes, il est acquis que le propriétaire ne commande pas le métayer et n'a point à s'immiscer dans la direction de l'exploitation.

Le métayage a cessé de prédominer dans des pays de culture et de grande propriété comme les cantons de Levet, Baugy et Dun-sur-Auron, où cependant on trouve encore un grand nombre de métairies de soixante à cent hectares. Les propriétaires, absents, y sont trop souvent représentés par des fermiers généraux et des gardes-régisseurs vis-à-vis desquels les colons n'ont d'autre situation que celle de domestiques intéressés.

Il en est autrement dans les cantons de Château-neuf-sur-Cher et de Lignières où la propriété est plus divisée, où les métayers sont en majorité et entretiennent des rapports faciles avec leurs maîtres.

Les fertiles vallées de la Marmande et de l'Aubois se ressentent du voisinage du Bourbonnais dont elles ont été, pour partie, détachées. A côté de terres étendues, il y en a de plus morcelées, les prairies encloses y sont nombreuses et de haute valeur. Les domaines ont de vingt à cent hectares.

Le métayage est prédominant à Charenton et dans les communes d'Augy, de Neuilly et de Saint-Aignan, du canton de Sancoins. Les colons y vivent dans l'aisance, considérés, instruits dans leur profession ; ils usent d'une familiarité respectueuse avec leurs propriétaires, en considération de la société qu'ils forment ensemble. C'est toutefois une région où la durée du bail est aussi réduite que possible et ne dépasse pas une année, avec faculté de la faire cesser en prévenant six mois d'avance ou de la continuer par tacite reconduction. Tous les agronomes s'élèvent contre cet usage qui semble, en effet, de prime abord, organiser l'instabilité des métayers et les détourner des améliorations dont ils ne sont pas certains de jouir.

Mais l'expérience est favorable à l'annuité des baux, grâce à l'heureux esprit qui anime les parties contractantes, le maître tenant à garder ses métayers, ceux-ci ayant confiance dans la droiture du maître et remplissant volontiers leurs obligations. En fait, des familles de cultivateurs passent généralement de longues périodes, parfois plusieurs générations dans les mêmes domaines, par tacite reconduction, et la courte durée des baux n'est qu'une menace envers les métayers, un stimulant pour combattre leur inertie, leur indolence ou leur infidélité. C'est en se plaçant à ce point de vue que des propriétaires ont, dans des baux récents, modifié des clauses qui les mettaient sur un pied d'égalité avec leurs métayers. L'association a été maintenue dans la forme, mais, en définitive, on a cherché à se rapprocher du louage d'ouvrage, le métayer devenant un domestique payé avec la moitié des bénéfices de la ferme.

Dans les cantons de La Guerche et de Nérondes, dont la prospérité agricole égale ou dépasse celle des précédents, le métayage se répand, après y avoir été peu usité, et s'y inspire des mêmes principes.

Le fermage prédomine dans presque tout le

Sancerrois et le Val de la Loire, il a la même importance que le métayage dans le canton de Vailly. Les domaines exploités par des colons réunissent, de dix à cent hectares. Le métayage s'y rapproche, par son caractère, de la société, à Léré et à Sancerre, du louage d'ouvrage et de la société à Vailly, du bail et de la société à Sancergues.

En Sologne, le canton d'Henrichemont excepté, on a de préférence recours au métayage et même dans le canton de La Chapelle-d'Angillon, on ne pratique pas d'autre mode d'exploitation. Dans cette lande, vaste et peu fertile, les métairies ont une grande étendue dépassant quelquefois deux cents hectares. L'état jadis misérable des colons s'est transformé. Ils étaient domestiques, ils sont aujourd'hui associés du propriétaire.

Le métayage est moins répandu dans les cantons des Aix-d'Angillon, de Saint-Martin, de Mehun, Vierzon et Graçay. Là, cette institution n'est plus dans les mœurs à proprement parler, et on n'a de colons qu'à défaut de fermiers solvables. Les domaines ont moins de cent hectares. Le caractère du contrat est variable. Vers Graçay, il se rapproche du bail, du côté de Saint-Martin et de Mehun, du louage d'ouvrage.

Dans le Bas-Berry, au contraire, dans la région accidentée, aux maigres cultures qui, de Saulzais-le-Potier aux bords de la Creuse limite le Berry au sud, le métayage est demeuré prédominant.

Les domaines ont de cinquante à soixante-dix hectares dans le canton du Châtelet, de soixante à cent-cinquante hectares dans le canton de Châteaumeillant, de cinquante à quatre-vingts hectares dans l'arrondissement de La Châtre. La faveur que ce mode d'exploitation y rencontre, les résultats qu'on en obtient ont fait aux métayers une situation excellente. A Éguzon, notons que les baux sont consentis pour une longue durée, neuf ans et même douze à quinze ans. Le propriétaire, tout en conservant son droit de direction, supporte plus d'indé-

pendance que par le passé chez le colon, et le contrat qui les lie présente souvent le caractère d'une société.

Il en est de même dans le canton de Saint-Benoît-du-Sault, dans d'autres parties du Boischaut, dans les cantons d'Argenton, de Buzançais, d'Écueillé et de Saint-Christophe. Parfois, comme à Châtillon, le droit de direction se réduit, à l'égard des métayers, à un droit de conseil. Il y a encore, à la vérité, des colons que le manque d'argent retient dans la dépendance absolue du propriétaire.

Dans la Brenne, au sol pauvre, aux nombreux étangs conservés par l'imperméabilité du sous-sol, les domaines ont de soixante à cent hectares dont un tiers est en landes et bruyères. Le métayage, régime prédominant, et, dans certaines parties, régime exclusif d'exploitation, s'attarde dans des pratiques d'un autre âge. Beaucoup de colons, dénués de toutes ressources, chargés de famille, ne faisant que de courts passages dans les métairies, végètent dans une condition précaire et semblent engagés dans un louage d'ouvrage. Mais cette situation n'est point générale ; comme en Sologne, elle s'améliore et les rapports de maître à métayer tendent à devenir ceux de deux associés.

Ne venons-nous pas de démontrer, expérimentalement, en quelque sorte, qu'il est impossible de définir et de qualifier exactement le métayage, si l'on part de cette idée préconçue qu'il doit être assimilé à l'un des autres contrats ? N'est-il pas essentiellement changeant ?

Il ne suffira pas toujours de le comparer au bail, à la société, voire au louage d'ouvrage, car il participe parfois de tous ces contrats. C'est pourquoi, avant même la loi de 1889, le métayage était déjà d'un type spécial, inconnu.

Le projet du code rural déposé au Sénat résolvait cette controverse sur la nature du contrat, en faisant un bail, du colonage partiaire. Mais dans les deux Chambres, on s'éleva contre cette opinion. Il y eut des préférences marquées en faveur de la

société, et dans le dernier rapport qui fut présenté au Sénat, le rapporteur s'exprimait ainsi : « La commission regarde la culture par métayage comme une véritable association entre le capital, l'intelligence agricole, d'une part, et le travail, d'autre part ». Néanmoins on tint compte du caractère complexe du contrat, des modifications dont il est susceptible dans la pratique et on évita toute assimilation. On fit mieux encore, en tranchant les difficultés qui s'étaient élevées, en doctrine et en jurisprudence, et en déterminant les règles qui sont particulières au métayage et celles qui lui sont communes avec les baux.

C'est ainsi que la loi renvoie à un certain nombre d'articles du titre du louage, en modifie d'autres, adopte quelques dispositions, comme la dissolution du contrat par la mort du preneur, l'établissement d'un compte annuel qui s'inspirent de l'idée de société, consacre le droit de direction du propriétaire qu'on pourrait rattacher au louage d'ouvrage. Les rédacteurs de ce texte ont été surtout bien inspirés, en donnant aux usages locaux une autorité décisive.

Aujourd'hui, le métayage est certainement un contrat distinct de tous les autres ; ses règles qui ne peuvent nuire à la liberté des conventions et se trouvent modifiées ou complétées par l'usage, ne lui ont point imposé une forme invariable, il a ainsi conservé, avec son originalité, la faculté de se plier aux situations les plus diverses.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DU MÉTAYAGE EN HAUT-BERRY

Nous avons vu, dans les chapitres précédents, comment le métayage s'était introduit dans notre province, comment il s'y était perpétué, poussant de puissantes racines et sauvant de la ruine et de toutes les redoutables conséquences de la crise agricole ceux qui lui étaient restés fidèles !

Voyons maintenant comment il s'est comporté dans la pratique de son fonctionnement et quelles caractéristiques il présente ! C'est qu'en effet le métayage est une institution essentiellement régie par les usages locaux ; il n'est pas le même dans telle province que dans telle autre ; bien mieux, il diffère de village à village, dans la même province. Et voilà pourquoi le législateur a dû se contenter de poser certains principes essentiels, renvoyant pour le surplus aux coutumes locales. Mais les coutumes écrites ne sauraient à leur tour entraver la liberté des transactions et il est loisible à tel propriétaire, d'accord avec son métayer, d'apporter sur un point spécial telle modification qu'il lui plaira.

Donc pas d'uniformité, rien que de la diversité, voilà ce qui caractérise le métayage et fait l'originalité de cette institution.

C'est là ce qui ressortira de l'étude que nous allons faire, dans le présent chapitre, des principales clauses rencontrées dans la pratique du métayage en Haut-Berry.

Nous adopterons le cadre suivi par la Société des Agriculteurs du Cher dans la rédaction de ses « *Clauses et conditions générales du contrat de bail à métayage* ».

SECTION PRÉLIMINAIRE

ÉTENDUE ET COMPOSITION CULTURALE
DES DOMAINES SOUMIS AU MÉTAYAGE
DURÉE DES BAUX

Paragraphe Premier. — Étendue des domaines
soumis au métayage

Dans son traité sur le métayage dans l'ouest M. Rieffel s'exprime ainsi :

« Ce sont ordinairement les domaines trop étendus qui servent de texte aux plaintes les plus vives contre le métayage. Que peut faire un entrepreneur de culture qui n'a pas de capitaux ou qui en a peu, sur une terre trop grande ? »

Ainsi donc, point d'agriculture sans capitaux, point de rendement maximum sans concordance entre le capital disponible et les exigences de la terre. Tel est le principe !

Or ce capital est de deux sortes : le capital argent ou matériaux fourni par le propriétaire et le capital travail fourni par le métayer et sa famille ; si l'exploitation est organisée de telle façon que ce petit groupe familial suffise à toutes les cultures et à tous les travaux, le propriétaire ayant d'autre part les capitaux voulus, on peut dire que toutes les conditions de succès sont acquises. Mais si, au contraire, la famille du métayer n'est pas assez considérable pour subvenir à tous les travaux, on devra recourir à des auxiliaires étrangers, ce qui occasionnera un surcroît de dépense, d'autant plus regrettable que la main-d'œuvre est chère. Il en est malheureusement ainsi aujourd'hui plus que jamais !

Donc relation nécessaire entre l'étendue d'un domaine cultivé à moitié fruits et la composition de la famille qui doit l'exploiter. Ceci étant, et étant donné d'autre part que la composition moyenne

des familles est identique à elle-même, on en arrive à conclure et à formuler ce principe qu'il est nécessaire de réduire l'étendue des domaines à la quotité locale que peut exploiter une famille moyenne.

D'où les praticiens les plus autorisés en la matière ont posé cette affirmation que la moyenne de trente hectares paraît réunir « les conditions les plus favorables aux forces d'une famille de cultivateurs, au capital dont elle dispose, aux ressources moyennes que peut fournir le domaine ».

C'est la condamnation des domaines de grande étendue soumis au métayage.

Voyons donc si, dans la province qui nous occupe, la pratique a été conforme au principe que nous venons de dire et duquel, de l'avis des compétences, on ne saurait se départir sans grave inconvénient.

En Berry, les statistiques ne révèlent l'existence du métayage que dans les domaines de cinquante à cent hectares, il est donc réservé à la grande culture ! L'article 105 des usages locaux du département du Cher le dit d'ailleurs expressément :

« Les baux des domaines ou fermes se font à prix d'argent ou à métayage ; les locatures ou manœuvreries ¹ sont presque toujours affermées à prix d'argent, avec ou sans participation du propriétaire dans le produit du bétail ».

En général les domaines d'une certaine étendue sont donc seuls loués à métayage, mais, à la vérité, l'expérience a démontré l'exactitude du principe rapporté plus haut et la nécessité de réduire les trop grandes exploitations, celles-ci réussissant moins bien que les exploitations moyennes ; la raison bien simple en est le défaut de familles nombreuses pouvant cultiver de grandes métairies ; on est alors obligé d'y suppléer par des domestiques, dont les gages très élevés sont une ruine pour le colon. C'est

1. Les locatures ou manœuvreries sont de petites habitations auxquelles est annexée une étendue de terre variant de un à quinze hectares. Les propriétés rurales d'une étendue supérieure sont considérées comme domaines ou fermes (art. 105 des usages locaux du département du Cher).

ainsi qu'une forte tendance s'est fait jour à restreindre les propriétés à une étendue moyenne de quarante ou cinquante hectares.

Cependant il se trouve une certaine partie du Haut-Berry, telle la vallée de Germigny où les herbages permettent d'engraisser de nombreux bestiaux et où la main-d'œuvre étant très restreinte, on peut avoir de vastes exploitations sans que la culture en souffre.

D'autre part la nécessité d'utiliser des machines perfectionnées, conséquence de la pénurie de main-d'œuvre, ne peut être supportée que par des métayers sûrs de rentrer, au bout de peu d'années, dans leurs déboursés et sûrs que l'économie de travail réalisée par la machine leur paiera largement l'intérêt du capital placé ; or cela ne peut être le propre que de domaines suffisamment importants.

Et voilà pourquoi en Haut-Berry, l'étendue des domaines soumis au métayage, tout en ayant tendance à diminuer, ne descend pas au-dessous d'une limite qu'on peut évaluer à une quarantaine d'hectares.

Paragraphe 2. — Composition culturale

Quelle est donc la composition culturale des domaines ?

En Berry les domaines comprennent, dans des proportions variables, des terres arables, des prairies naturelles et des bois ; les bois font généralement l'objet d'une réserve de la part du propriétaire ; dans les pays vignobles, dans le Sancerrois en particulier, des propriétaires donnent leurs vignes à cultiver à de petits vignerons avec lesquels ils partagent la vendange ; cette coutume est aujourd'hui une exception dans notre province, mais il n'en a pas toujours été ainsi et autrefois il n'était pas rare de voir des vignobles donnés à moitié fruits.

Citons, à titre de curiosité, trois baux à métayage concernant des vignes et rapportés par M. Turpin, dans son ouvrage « Les vignes et les vins du Berry ¹ ».

En 1638, Jean Petit, vigneron à Lizy, paroisse de Pigny, s'engage, pendant cinq ans, à faire à moitié fruits pour Noël Fradet, chanoine de Saint-Pierre-le-Puellier, trois quartiers de vigne au vignoble de la Crousille, savoir « les deschosser, tailler, pleyer, asserter, biner et relever... et en saison deüe faire des proignies suivant la coustume », moyennant pour la première année, trois boisseaux de méteil et autant de marsèche, et, pour chacune des autres, la somme de quarante sous (9 fr. 20), payable au fur qu'il fera les dictes fassons. Et à l'égard des fruits, lorsqu'ils seront en maturité se partiront entre les partyes au pertuis des dictes vignes et les frais communs.

Par un bail de 1643, Philippe Chaumeton, marchand cordier et André Gaultier, vigneron, demeurant en la paroisse de Saint-Privé-lez-Bourges, promettent à Étienne Minard, marchand audit Bourges et à Marguerite Roger, sa femme, de faire à moitié fruits, trois pièces de vignes, dont un arpent aux Plantes d'Asnières « à charge de les déchosser, tailler, progner, asserter, lier, récolter et biner... en temps et saison deües, suivant la coutume du pays et duché de Berry. Les fruits estans en mathurité seront partys au pertuys des dictes vignes » et la vendange se fera « à commungs frais ». Le bailleur s'engage en outre à payer aux preneurs, à titre de récompense, pendant trois ans, trente livres « au fur des façons et leur abandonne les javelles à provenir de la taille de l'arpent de vigne des plantes d'Asnières et qu'il fera assermenter et charroyer ». Par contre les preneurs sont tenus d'entrer le fumier et de « piquer » le

1. Les vignes et les vins du Berry. — *Etude historique et statistique*, par EMILE TURPIN (Bourges 1907).

pesseau que le bailleur ferait mener dans les vignes louées.

Le troisième bail est passé en 1650, pour sept années, entre Jean Charles, curé de Saint-Éloy-de-Gy, d'une part et Nicolas Tricollet, Mathurin Vermond et Pierre Seuronneau, vigneron de la paroisse de Vasselay, d'autre part, il y est stipulé que les façons de quatre arpents de vigne, sis au vignoble des Ricardes, dite paroisse de Vasselay, seront faites également suivant la coutume du Berry, à la condition que les fruits « se partiront par moitié au perthuys de la vigne, à la queue ou à la hostée, au choix du propriétaire ».

Ainsi que nous l'avons déjà dit, ces baux à métayage s'appliquant à la vigne, assez fréquemment usités jadis, constituent de nos jours presque des exceptions. D'après M. Turpin, cela tient à ce que d'une part, la petite propriété viticole, à la suite de circonstances diverses est peu à peu presque entièrement passée aux mains des vigneron eux-mêmes et que, d'autre part les gros propriétaires, malgré la cherté et les mécomptes d'une gestion directe, préfèrent s'y adonner plutôt que de s'exposer aux sérieux aléas que comporte, au point de vue de la valeur foncière, l'exploitation par le plus ou moins « bon père de famille », limitée à une courte période.

Paragraphe 3. — Durée des baux

La question de la durée des baux est de la plus haute importance ; le contrat qui lie le métayer au propriétaire doit-il être à long ou à court terme ?

A la vérité, question fort difficile à résoudre dans la pratique. De prime abord, il semble que la longue durée des baux doive être considérée comme une nécessité, comme la source même de la prospérité du métayer : un bail de longue durée peut seul

permettre au métayer de dépenser des capitaux dans une exploitation dont il aura longtemps encore la jouissance. Mais immédiatement surgit l'objection : « les métayers sont insolvables, ils n'offrent aucune garantie matérielle, souvent même ils ne sont pas honnêtes ; comment alors leur assurer de longues années de jouissance ? »

La réponse est simple. La pauvreté du métayer n'est pas chose nouvelle, c'est un fait qu'ils n'ont rien pour la plupart, sinon leurs bras ; dans ces conditions, force est de s'en contenter et on ne saurait prendre prétexte de cela, pour refuser à des gens habiles et honnêtes — Dieu merci, il y a des métayers très scrupuleux et profondément consciencieux — des conditions telles qu'ils puissent les remplir facilement, telles qu'ils finissent par être à l'aise à la fin d'une certaine période.

Une autre objection se formule contre la longue durée des baux à métayage ! Un cultivateur intelligent et actif, courageux et habile peut ne pas s'entendre avec un maître ayant des exigences déraisonnables ; il faut que cette association, dont les membres ne s'entendent plus, cesse au plus tôt, car elle ne pourra avoir que de mauvais résultats !

Quoiqu'il en soit, en fait, d'une façon générale les baux de métayage sont annuels ; à la fin de chaque année, le propriétaire peut renvoyer ses métayers, s'il n'en est pas satisfait, comme ceux-ci peuvent se retirer s'ils trouvent une exploitation plus avantageuse.

En Haut-Berry, les baux sont généralement faits pour trois, six ou neuf années pour les propriétés d'assolement triennal et pour quatre, huit ou douze années pour celles d'assolement quadriennal, à la volonté respective des parties ; si le bail est fait pour plus de trois ans, les parties se réservent le droit de résilier à l'expiration des trois premières années ; c'est ce qu'on appelle « l'année de choix » : un congé régulier doit être alors signifié à l'autre partie, par celle qui désire mettre fin au contrat,

six mois francs avant la sortie ; dans les cantons de Châteaumeillant, le Châtelet, Charenton, Lignières, de même que dans le canton de Léré (pour les terres louées à l'année) le congé doit être donné seulement trois mois francs, avant l'époque de la sortie, par exemple le 10 août pour le 11 novembre ¹.

Dans notre province, on trouve également des baux annuels renouvelables par tacite reconduction ; ces baux ont les avantages des baux à long terme, puisqu'ils permettent aux métayers de rester dans la même exploitation, et d'autre part n'en ont pas les inconvénients, puisque chaque partie peut reprendre sa liberté chaque année.

Mais cet usage ne peut être fondé que sur une mutuelle confiance du maître et des métayers ; le maître tient à garder ses métayers et il sait qu'ils ne veulent pas le quitter ; les métayers, qui ont foi dans la droiture du maître, remplissent volontiers et exactement leurs devoirs ordinaires. Lorsqu'il arrive un désaccord sur certains points, la crainte du renvoi ou du départ assouplit les résistances et ainsi la tacite reconduction unit, pendant de longues périodes, les bons maîtres et les bons métayers.

Enfin, dans le cas où le bail ne mentionne aucune clause, quant à la durée, l'expiration du contrat est fixée par l'assolement, conformément à l'article 1774 du Code civil ; le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles ! Cette coutume, généralement suivie en Haut-Berry, comporte cependant quelques exceptions. Quelquefois le bail dont la durée n'est pas précisée est censé fait pour un an. La Cour de Bourges a notamment décidé, dans un arrêt du 3 mai 1891, que la présomption sur la durée des baux de biens ruraux faits sans écrits cesse quand il résulte des circonstances que le bail a été fait pour un temps plus court.

1. Art. 109. — Usages locaux du département du Cher.

SECTION I

DE LA JOUISSANCE DES MÉTAYERS
SES LIMITES
ENTRÉE ET SORTIE

I. — Les preneurs jouiront du domaine en bon père de famille, ils veilleront à sa conservation sans pouvoir faire ou laisser faire aucun dégât. Telle est la règle générale posée par la loi elle-même, en ce qui concerne la jouissance des métayers.

Sur cette clause adoptée universellement, vient se greffer une question : qu'entend-on par jouissance en bon père de famille, en matière agricole, et comment l'apprécie-t-on ? En d'autres termes, est-ce jouir en bon père de famille que de continuer la culture routinière, ordinairement suivie, plutôt que de chercher les méthodes nouvelles ?

Sans aucun doute, il faut répondre affirmativement à cette question car, généralement, le métayer est un cultivateur qui travaille activement, péniblement et n'a pas les connaissances nécessaires pour se livrer aux essais que demandent, non sans grands frais parfois, les méthodes culturales aujourd'hui employées. Il suffit donc qu'il donne tous ses soins au domaine dont il s'est chargé, pour qu'il remplisse toutes les conditions de son engagement.

Quant aux dégradations, il est évident qu'il doit les éviter et qu'il est responsable de ses fautes et négligences, soit qu'il ne suive pas les assolements réguliers, soit qu'il ne cultive pas en temps et saisons convenables. En un mot, s'il diminue par sa faute les produits du domaine et consomme d'une façon peu judicieuse les pailles, fourrages et autres produits, il peut être alors tenu pour responsable de sa négligence et de sa faute.

Le colon est dans l'obligation d'habiter le

domaine, lui et sa famille et de prendre, le cas échéant, des domestiques en nombre suffisant pour la bonne exploitation du domaine.

Il ne peut travailler en dehors du domaine, ni louer des parcelles de terre en dépendant.

Cette clause, également rencontrée dans tous les baux, se comprend puisque, à la différence des baux à loyer où, souvent, il est peu important que telle ou telle personne habite la maison, pourvu que les loyers en soient payés, nous nous trouvons, ici, en présence d'un homme avec lequel on a traité parce qu'on le connaît comme bon cultivateur, courageux au travail et capable de tirer bon parti des terres à lui confiées ; il importe donc absolument qu'il exploite le domaine par lui-même et sa famille, et ne puisse mettre, à ses lieu et place, un tiers inconnu du propriétaire.

Il peut arriver, et il arrive souvent, que la famille du métayer ne soit pas assez nombreuse pour exploiter, par son propre travail, un domaine important ; c'est pour obvier à cet inconvénient qu'un riche propriétaire du Sancerrois ¹ a eu l'idée d'introduire dans ses baux l'obligation pour ses métayers, de prendre des domestiques et cette clause, aujourd'hui à peu près insérée dans tous les baux, empêche les métayers de se fier à leurs propres forces et de laisser périliter l'exploitation.

Pour la même raison le métayer ne peut, en aucun cas, aller travailler, ni employer les bestiaux du domaine pour un travail en dehors, sans une autorisation écrite et formelle du bailleur.

Souvent, en effet, les métayers ou les membres de leur famille sont tentés d'utiliser les bestiaux, soit à titre gracieux, soit, le plus fréquemment, à prix d'argent, pour faire des journées ou des charrois pour eux-mêmes, pour leurs voisins et pour leurs parents éloignés ; cette faculté ne doit pas leur être laissée : les travaux du domaine sont

1. M. Duvergier de Hauranne, conseiller général du Cher.

alors généralement négligés et les bêtes ne peuvent que souffrir de ce surcroît de travail.

C'est du reste dans l'intérêt du métayer que cette défense est édictée dans le bail, car, en cas d'accident survenu dans ces conditions, le métayer est responsable des bestiaux confiés à ses soins, et la perte ou le dommage survenus par sa faute restent tout entiers à sa charge (Art. 1382, C. C.).

Le bailleur ne pouvant avoir une surveillance de tout instant, il est nécessaire que le métayer soit intéressé à la conservation des droits du propriétaire ; on arrive à ce résultat en le déclarant responsable faute d'un avis donné par lui en temps utile, de tous les dégâts et actes de malveillance, négligence ou mauvaise volonté qui sont commis tous les jours, par les riverains ou leurs domestiques, sur les terres des domaines.

Le bailleur peut faire planter, chaque année, des arbres de toute essence, que le colon doit soigner et entretenir en bon état, garnir de tuteurs et d'épines pour éviter les dégâts causés par les animaux ; le colon doit également remplacer ceux qui peuvent périr par sa faute et sa négligence, mais non par accident et cas fortuit.

Les arbres, même les arbres morts, n'appartenant jamais au métayer, il ne doit pas les planter à ses frais et si, par hasard, il lui arrive de le faire, le propriétaire lui remboursera les frais qu'il aura faits. Le métayer ne peut couper « ni par pied ni par cime », les arbres vifs ou morts se trouvant dans la propriété ; il est tenu d'élaguer ceux qui en sont susceptibles, en temps et saisons convenables, et de se servir des feuilles pour la nourriture des moutons, il a alors droit au bois à en provenir, pour son chauffage. L'élagage est fait de telle façon qu'il reste, à la sortie du métayer, une quantité à déterminer d'arbres bons à élaguer.

Contrairement à ce qui se passe pour les arbres à haute tige, il est généralement admis que les métayers profitent des arbres fruitiers qui viennent

à périr, mais ils sont tenus de les remplacer par des arbres de même essence et autant que possible de même espèce. Le bailleur peut faire tailler ces arbres par un homme spécial, mais, dans ce cas, comme le métayer profite des fruits ainsi obtenus, il doit loger et nourrir l'ouvrier.

Le droit de chasse et de pêche est réservé exclusivement au bailleur, sur toute l'étendue du domaine, sauf en ce qui concerne les animaux nuisibles, que le preneur est autorisé à repousser en se conformant aux lois en vigueur.

Le métayer doit souffrir, sans indemnité, que le propriétaire fasse extraire la pierre, le sable, le minerai de fer, la marne ou tout autre produit minéral dans les dépendances du domaine. Il doit souffrir également toutes constructions, reconstructions et grosses réparations que le propriétaire jugera convenable de faire aux bâtiments du domaine et ce, sans indemnité, même si la durée des travaux excède quarante jours. Il est même tenu de conduire et d'amener à pied d'œuvre, avec les bestiaux du domaine, sans indemnité, le sable et tous les matériaux nécessaires pour ces réparations et reconstructions. Dans le cas où des réparations ou des reconstructions sont rendues nécessaires, non par la vétusté, mais par l'incendie, les transports sont le plus souvent à la charge du propriétaire ; il en est de même des constructions nouvelles, sauf, toutefois, si celles-ci ont été demandées par le métayer lui-même.

Donc les transports de matériaux sont à la charge du colon ; cependant, si la distance pour aller chercher ces matériaux est supérieure à un certain maximum, aller et retour, le bailleur paye au preneur une indemnité de tant, par jour et par homme, à déterminer d'un commun accord. En général la distance maxima est de douze kilomètres et, avant la guerre, l'indemnité payée variait de un à deux francs.

Le but de cette indemnité est de tenir compte, dans une certaine mesure, des dépenses extraordi-

naires que peuvent déterminer, à l'égard des preneurs, des travaux parfois très longs et nécessitant des dérangements importants. Le métayer doit bien au bailleur les charrois nécessaires à l'exploitation du domaine, mais ceux-ci ne rentrent pas dans cette catégorie ; il est juste, en effet, que le bailleur, qui, en somme, a un intérêt réel à s'éviter de trop grands frais de conduite, en utilisant bœufs et chevaux qui lui appartiennent, tienne compte au métayer du surcroît de travail qu'il lui donne.

La distance maxima de douze kilomètres, pour qu'il n'y ait pas lieu à versement d'une indemnité, paraît équitable, car si elle est supérieure, elle nécessite un repos plus ou moins long des attelages et, partant, des dépenses pour les hommes.

Enfin le preneur doit souffrir toutes ventes partielles et tous échanges dans le domaine. En cas d'échange sans soulte, il profitera des terres échangées, mais ne pourra réclamer aucune indemnité en cas de diminution ou d'augmentation de contenance. S'il y a échange de prés contre des terres, il y a lieu à indemnité. En cas de vente partielle, il est tenu compte de la perte d'intérêt subie par le preneur, en cas de vente totale, le bail peut être résilié de plein droit, mais dans certaines régions il ne l'est qu'après congé signifié par l'acquéreur ; le métayer est alors naturellement indemnisé des dépenses qu'il a pu faire.

II. — Le terme ordinaire des baux est le 23 avril (Saint-Georges) ou le 11 novembre (Saint-Martin).

Dans les cantons des Aix-d'Angillon, de Baugy, Bourges, Chârost, Levet, Lury, Mehun (la commune de Saint-Laurent exceptée) et Dun-sur-Auron, c'est la première de ces dates qui est adoptée. Il en est de même dans le canton de Vierzon et dans ceux de Saint-Martin-d'Auxigny et de Sancerre, mais dans le premier de ces trois cantons on trouve également le 1^{er} novembre, dans le second le 11 novembre et dans le dernier les 1^{er} mai et 1^{er} novembre.

Dans le canton de Graçay, la commune de Saint-

Laurent et dans les cantons de Châteaumeillant, Châteauneuf, Le Châtelet, Charenton, Lignières, Saint-Amand, Sancoins et Saulzais-le-Potier, la date du 11 novembre fixe le terme des baux.

Enfin dans les cantons de la Guerche, Nérondes, Argent, Aubigny, La Chapelle-d'Angillon, Henrichemont, Léré, Sancerre et Vailly c'est le 1^{er} mai ou le 1^{er} novembre.

L'entrée en jouissance a donc lieu soit au début, soit à la fin de l'année agricole ; ces deux époques, traditionnellement suivies, se justifient par la nécessité de ne pas apporter de solution de continuité dans les travaux en cours, par un changement d'ouvriers.

La date de la Saint-Michel, 29 septembre, qui est suivie dans certaines régions, ne se rencontre nulle part en Berry, sauf cependant pour les locatures ou manœuvreries. Elle ne paraît pas, d'ailleurs, très favorable : sans doute, ce jour-là les terres sont prêtes à recevoir les semailles, les dernières céréales de printemps sont enlevées et les regains sont rentrés, mais il reste encore dans les champs les pommes de terre et autres racines, les fruits d'automne sur les arbres, les raisins dans les vignes. Il y a donc des droits acquis à respecter, des partages inachevés à réaliser et nécessairement dans les granges, dans les celliers, dans les hangars, des frottements journaliers entre le métayer, qui a pris possession et celui qui vide les lieux ; cela est inévitable.

Voyons donc ce que valent dans la pratique les deux dates adoptées dans notre région, et si l'on peut conclure d'une façon ferme en faveur de l'une ou de l'autre ?

Quand l'entrée a lieu au 11 novembre les dernières récoltes sont sur le point de s'achever, les semailles d'hiver sont terminées ; elles ont été faites par le sortant, mais si la récolte future doit appartenir au nouveau métayer, il arrive que celui qui est renvoyé ou qui se retire, sachant qu'il ne sème

pas pour lui, ménage la semence, la couvre mal ou ne choisisse pas les temps opportuns.

Dans la pratique, il est facile d'obvier à cet inconvénient en stipulant que le métayer sortant, qui a préparé les terres et fait les semailles d'hiver, se verra réserver le droit de suivre sa récolte sur pied. Ainsi, assuré de récolter dans la mesure de son travail, le métayer qui sème doit évidemment faire tout ce qui dépend de lui pour obtenir le plus fort rendement. Mais des récoltes ne peuvent rester sept ou huit mois en terre sans surveillance et sans soins : il faut que celui qui est intéressé à la récolte s'occupe de l'écoulement des eaux, l'hiver, exécute les hersages et roulages du printemps, désherbe, s'il y a lieu. De plus les récoltes ne s'enlèvent pas en un clin d'œil ; il faut moissonner, battre, quelquefois avec le concours de l'ancien et du nouveau métayer ; il faut se servir des mêmes granges, des mêmes aires, il faut pour la conduite des gerbes et des grains atteler les bestiaux du domaine. Tout cela ne va pas sans certains conflits et certains froissements.

Voici comment les choses se passent en fait :

Les métayers entrants sont mis en possession des bâtiments, du jardin, des prés et jachères le jour même du terme, que l'estimation des cheptels soit faite ou non, des prairies artificielles après leur estimation et des terres emblavées en céréales après la récolte. Jusqu'après la récolte et les battages, qui devront être terminés le 31 octobre au plus tard, ils devront laisser aux sortants la disposition des granges et hangars, d'un grenier, s'il y en a deux, et pendant la durée de ces travaux, d'une chambre pour eux et leurs ouvriers, ou, en cas d'impossibilité, leur donner place au feu et à la table. Enfin les animaux des sortants seront reçus dans les écuries du domaine quand ceux-ci viendront chercher leurs grains, qui devront être enlevés sans retard.

Le nouveau métayer doit fournir gratuitement

les attelages et le conducteur pour la moisson et les voitures attelées et leur conducteur pour la rentrée des céréales d'automne, qui appartiennent au sortant. A noter que ce dernier dans les cantons de Châteaumeillant, de Lignières et de Saint-Amand doit tenir compte à l'entrant du salaire du charretier.

Dans les cantons de Châteaumeillant, Châteauneuf, Lignières, Saint - Amand, Sancoins et Saulzais - le - Potier où la culture se fait généralement avec des bœufs qui se nourrissent aux champs, le sortant doit laisser intacte et remettre sans estimation à son successeur la totalité des premières coupes de foins de pré de l'année, ne lui étant loisible de faire pâturer que les regains.

Dans les cantons de Graçay, La Guerche et Nérondes ainsi que dans l'arrondissement de Sancerre le preneur qui sort en novembre peut faire consommer le tiers des foins de pré et fourrages artificiels, sans pouvoir en vendre ou en emporter.

Dans le canton d'Aubigny, il ne peut faire consommer qu'un quart des mêmes fourrages.

Ces clauses ont pour but d'empêcher que le colon sortant soit tenté de ne pas ménager les fourrages engrangés dans le domaine et qui ne doivent être consommés que l'hiver. Le sortant aurait en effet intérêt à les faire consommer, afin de laisser son cheptel dans le meilleur état possible et d'augmenter sa valeur, ce qui lui permettrait de recevoir pour l'excédent une rémunération plus élevée. Mais le métayer entrant trouverait alors le domaine démuní d'une partie de son fourrage et devrait en acheter à ses frais ce qui serait une source d'augmentation nouvelle de ses dépenses d'entrée en jouissance.

Avec les clauses rapportées ci-dessus, on évite cet inconvénient.

Si l'entrée à la Saint-Martin d'hiver a certains inconvénients, il en est de même de l'entrée à la Saint-Georges bien qu'ils soient peut-être moindres.

A cette époque, on se trouve en effet en pleines

semailles de printemps et d'autre part, la terre destinée à la culture des légumes aura été plus ou moins bien préparée par le sortant qui, n'ayant plus aucun profit à retirer de cette culture, s'en désintéresse complètement, se contente de labourer superficiellement ou même ne donne pas à la terre la façon que l'assolement réclame.

En somme les inconvénients sont de même nature que ceux signalés pour l'entrée du 11 novembre, les remèdes sont les mêmes : on insère dans les baux des clauses par lesquelles les entrants prennent par estimation des sortants les terres façonnées pour recevoir les légumes. Les sortants ont ainsi intérêt à ce que la culture soit faite consciemment, puisqu'ils en reçoivent la rémunération immédiate.

Si en fait l'entrée et la sortie ont lieu au printemps, dans certaines localités, à l'automne dans certaines autres, on peut dire que ces dates ne sont adoptées par les agriculteurs que comme résultant des usages locaux et nullement comme une conséquence des exigences culturales. Il semble cependant que l'entrée au 23 avril soit préférable pour la bonne administration du domaine, car elle laisse subsister moins longtemps la jouissance parallèle de deux métayers dans la même exploitation : le métayer, quittant une ferme le 11 novembre, reste en contact avec son successeur pendant une période d'au moins huit ou dix mois, ce qui ne peut être que préjudiciable aux intérêts du domaine.

Il est de principe que l'entrée règle la sortie. Par suite, tous les cheptels vifs ou morts reçus sur estimation à l'entrée, sont également rendus sur estimation et en même quantité et valeur à la sortie ; tout ce qui a été reçu sans estimation doit être aussi laissé sans estimation, de bonne foi et sans abus.

Pour faire les estimations, l'entrant et le sortant choisissent chacun un expert. S'il en est besoin, ces deux experts sont départagés par un tiers-expert. Chaque partie paie son expert et la moitié de la note du tiers-expert.

La paille et les fourrages sont estimés au mètre cube. Les fumiers qui auront été relevés et emmétrés aux frais du sortant, en tas de soixante-dix centimètres à un mètre de hauteur suivant les cantons, sont également estimés au mètre cube.

Pour ce qui est des prairies artificielles, à défaut de stipulations particulières, la quantité ou superficie dont le sortant peut requérir l'estimation ne doit pas être supérieure au quart des terres laboureables, si l'assolement est en quatre tournures et au sixième, si l'assolement est triennal le surplus de la troisième tournure devant être laissé en « cassailles ». L'estimation des prairies artificielles a lieu dans la première quinzaine de juin.

La plupart des baux dispensent les entrants des impôts mis à leur charge l'année de leur entrée.

Comment les baux prennent-ils fin ? Telle est la question qui se présente maintenant naturellement à l'esprit.

La cause ordinaire de cessation des baux est l'arrivée du terme fixé par le contrat ; dans ce cas, il n'est pas nécessaire de donner congé, à moins qu'il n'y ait prolongation par tacite reconduction ; à ce sujet, les baux consacrent ordinairement une clause, aux termes de laquelle s'il n'est pas donné congé dans un délai prévu, le contrat subsistera pour une période de trois ans au plus.

Mais au cas de tacite reconduction, le bail peut prendre fin à l'expiration de chaque année, un congé régulier doit être alors donné ; beaucoup de baux prévoient un délai de neuf mois pour le préavis, ce délai est justifié par le droit du métayer entrant de semer des graines dans les céréales du sortant.

Cependant d'une façon générale, et à défaut de stipulation contraire, il suffit que le congé soit signifié six mois francs avant la sortie (Art. 109 des usages locaux).

En cas de vente ou de destruction d'une partie notable du domaine, le bail peut être résilié ; si la

métairie est totalement détruite par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Il en est de même en cas de mort de l'un des preneurs : une indemnité est alors allouée aux héritiers du défunt pour les dépenses extraordinaires faites par ce dernier et ce jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée du bail. La mort du bailleur n'est, au contraire, pas une cause de résiliation du contrat.

Pourquoi cette différence dira-t-on ?

Elle s'explique naturellement, puisque seul le propriétaire traite en considération de telle personne, et que le métayer traite, au contraire, non en vue de tel propriétaire, mais en vue des avantages qu'il peut retirer de telle métairie.

Enfin, une dernière cause de résiliation des baux à métayage est l'inexécution des conventions par l'une des parties. La plupart des baux contiennent une clause pénale, qui prévoit la résiliation immédiate et sans congé préalable, sans indemnité pour les métayers et sous réserve des dommages-intérêts pouvant être dus au propriétaire, en cas de refus des métayers d'exécuter un ordre donné pour la direction de la culture ou celle du cheptel, de détournement ou dissipation du prix de vente d'un animal ou de l'argent remis pour un achat, de vente par les métayers de la totalité de leur part de récolte sans réserve des grains nécessaires pour les semences et pour la nourriture ou l'engraissement du cheptel, de tromperie sur le prix de ventes et d'achats ou dans les partages, et de détournement de bestiaux, de pailles, de fourrages et de fumiers (Art. 26 du bail-type de la Société des Agriculteurs du Cher).

En cas de résiliation anticipée, les métayers quitteront les lieux sans délai ; le domaine sera administré jusqu'au terme normal, 11 novembre ou 23 avril, pour le compte de l'association et conformément aux conditions du bail, par un expert agricole que les parties désigneront à l'amiable ou qui sera, à défaut d'entente, désigné par le Président du Tribunal civil.

Nous avons dit plus haut que « l'entrée règle la sortie ». Le métayer sortant doit donc rendre la métairie telle qu'il l'a reçue ; dans le cas où un état de lieux a été dressé, pas de difficultés, mais dans le cas contraire le métayer doit rendre le domaine en bon état, car, aux termes de la loi, il est censé l'avoir pris ainsi, alors que souvent il l'a pris en mauvais état d'entretien. Pour éviter cet inconvénient, certains baux stipulent que les preneurs prendront les bâtiments en bon état de réparations locatives et non plus dans « l'état où ils se trouvent ». Ainsi se trouve évitée toute discussion, lors de la sortie.

Nous parlerons des cheptels dans une section spéciale.

SECTION II

OBLIGATIONS RESPECTIVES DU PROPRIÉTAIRE ET DES MÉTAYERS CONTRIBUTION AUX FRAIS DE PRODUCTION

I. *Charges domaniales*

Le propriétaire est naturellement tenu à la délivrance de la métairie au jour fixé et les métayers doivent, de leur côté, exécuter fidèlement toutes les charges, clauses et conditions du contrat, à peine de tous dépens, dommages-intérêts et même de résiliation (Art. 27 du bail-type de la Société des Agriculteurs du Cher).

Là, rien de particulier à signaler. A noter cependant que dans le canton de Nérondes, l'entrant peut, dès le 1^{er} mars précédant son entrée, faire bêcher et emblaver la moitié du jardin, tailler la vigne et les arbres fruitiers.

En ce qui concerne l'entretien des bâtiments

et des terres, le propriétaire doit faire aux bâtiments, empellements, ponceaux, aqueducs, chemins empierrés, toutes les grosses et menues réparations, qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

Mais la responsabilité du propriétaire n'est engagée que s'il a été averti des travaux à faire par un écrit dont il a donné récépissé ou par une mise en demeure régulière.

Les métayers doivent habiter les bâtiments du domaine et les tenir constamment garnis de meubles et effets mobiliers suffisants. Ici encore, c'est le droit commun.

Quant aux réparations locatives, elles sont en principe à la charge du métayer, qui doit les faire exécuter dès qu'elles sont nécessaires. Il doit les réparations locatives et de menu entretien, savoir : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au crépi des murailles des bâtiments d'habitation et d'exploitation, à la hauteur d'un mètre, aux carreaux et pavés des chambres et étables, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés, aux vitres, sauf le cas de grêle ou autres accidents, aux portes et croisées et à leurs ferrures, aux auges et rateliers.

L'occupant doit en outre entretenir en bon état les cours et le sol des étables non pavées, fournir la paille nécessaire pour l'entretien des couvertures en chaumes, entretenir les clôtures, barrières, fossés, abreuvoirs existant à l'entrée ou que le propriétaire pourra faire au cours du bail.

Doit-on faire figurer parmi les réparations locatives, l'entretien des machines, instruments et outils, de tout ce qui constitue le matériel du domaine ?

Les baux tranchent la question, en ce sens que les réparations relatives aux machines et instruments prêtés au métayer par le propriétaire sont à la charge de ce dernier. Par contre, celles afférentes aux instruments ordinaires de culture et aux outils

manuels appartenant au métayer, sont à sa charge. Les charrettes, chars, tombereaux, qui servent aux transports du domaine, sont réparés soit à frais communs, soit aux frais exclusifs du métayer.

Si le propriétaire juge à propos d'introduire à ses frais dans le domaine des instruments perfectionnés dont l'achat à frais communs eût pu grever le colon de lourdes charges, celui-ci n'en doit pas moins leur donner tous ses soins, les entretenir et les rendre en bon état.

Les preneurs s'obligent à faire chaque année, pour le bailleur, les charrois nécessaires pour conduire chez lui les produits du domaine ou pour tout autre transport. Le nombre des journées de travail données ainsi au maître est déterminé d'un commun accord et ne peut dépasser le maximum fixé ; il varie essentiellement d'un domaine à l'autre, tel bail prévoit par exemple dix journées de voitures à six bœufs, pour l'entretien des chemins ou tous travaux personnels du bailleur qui s'engage, de son côté, à ne pas demander l'exécution de cette clause au moment des labours et de la rentrée des foins ou des récoltes. Le colon est tenu également de conduire les grains du bailleur en sa demeure ou en tel endroit qu'il désignera ; en revanche, certains baux stipulent que le bailleur nourrit les hommes et les chevaux. Les charrois non accomplis dans l'année ne peuvent être reportés à l'année suivante.

La logique rigoureuse veut que le métayer paye seul les impôts qui s'attachent à sa personne et à son mobilier propre, la moitié de l'impôt foncier afférent au domaine ainsi que la moitié de l'impôt sur les bénéfices agricoles. En fait, le propriétaire est seul connu du percepteur et c'est lui qui fait l'avance, mais pratiquement le métayer lui rembourse la moitié de l'impôt foncier et de l'impôt sur les bénéfices. Il est rare de voir tous les impôts à la charge du métayer.

Celui-ci paie seul la taxe vicinale, les prestations,

la taxe des chiens, chevaux et voitures et tous autres impôts de même nature, mis à sa charge par les lois fiscales.

L'assurance contre les risques locatifs et les accidents est imposée aux métayers par la quasi-totalité des baux. Il en est de même de l'assurance de leur mobilier et du cheptel de fer. Certains propriétaires exigent également l'assurance contre la grêle, qui se fait alors à frais communs.

Si le propriétaire veut assurer soit le cheptel vif, souche et croît, soit les effets morts et fonds de lieux à moitié profits et pertes, ces objets sont assurés en commun à la même Compagnie et les frais acquittés par moitié ; cependant certains baux prévoient que les preneurs paieront la moitié des primes pour les bestiaux, pailles, fourrages et fonds de lieu, sauf pour les chevaux, dont la prime reste à leur charge, les deux tiers pour les grains, les trois quarts pour les menus grains sur pied ou en meules.

En cas de sinistre et de perte de tout ou partie des cheptels vifs ou morts, le propriétaire se réserve le droit de toucher l'indemnité revenant à son métayer, indemnité employée au remplacement des objets sinistrés.

II. *Contribution aux frais de production*

En principe, les frais de production demeurent à la charge exclusive du métayer, qui s'est engagé à mettre un domaine en valeur.

Il doit cultiver les champs et donner ses soins au cheptel, c'est sa contribution aux charges de l'entreprise commune. Cependant le propriétaire participe à ces frais, dans une proportion plus ou moins large, réglée par les conventions et les usages, selon les conditions économiques de chaque exploitation rurale. De temps immémorial, en Berry, il fournit la moitié de toutes les semences sans exception, grains et graines, il la remet aux métayers qui fourniront l'autre moitié et devront la faire accepter par lui. Le propriétaire peut exiger que les semences

soient réunies dans le même local, mesurées, chaulées ou vitriolées en sa présence ou en celle de son mandataire ; il a le droit de renouveler toutes les semences par des achats faits à frais communs avec le métayer. Les semences sont passées au trieur et au décuscuteur ; les instruments sont fournis par le propriétaire et la main-d'œuvre est fournie par le métayer, qui doit également donner aux semences les préparations d'usage, à ses frais.

Dans l'arrondissement de Bourges et dans les cantons de Dun-sur-Auron et de Sancergues, le propriétaire ne fournit en général aucune semence, mais il ne reçoit alors que le tiers des bons blés et le tiers, quelquefois même seulement le quart, des menus grains.

L'année de l'entrée en jouissance, les semences sont, en principe, fournies par le propriétaire et le preneur lui rembourse la moitié de leur valeur. Si cependant ce dernier possède des semences à la convenance du bailleur, il peut fournir sa moitié en nature. Les années suivantes, les semences sont prélevées sur la récolte, avant partage, ou achetées au dehors à frais communs.

Cette clause, qui prévoit la fourniture des semences par le propriétaire, la première année, est très importante, surtout lorsque celui-ci veut faire l'emploi d'espèces de blés que les preneurs ne pourraient se procurer qu'à grands frais. Le métayer entrant n'ayant généralement pas de semences, même ordinaires, à sa disposition, le forcer à en acheter serait lui imposer une mise de fonds qui, sans dépasser ses propres ressources, lui occasionnerait peut-être une gêne dans l'avenir, surtout au commencement de son bail ; il est à notre avis, plus naturel que les semences soient fournies, à l'origine par le bailleur, qui peut ainsi faire cultiver les céréales qu'il désire.

Mais le propriétaire ne se contente pas de participer à la fourniture des semences. Les progrès agricoles furent la source de nouvelles dépenses et tout naturellement le propriétaire fut amené à y contri-

buer, ainsi que son intérêt le lui commandait d'ailleurs. Au traditionnel assolement triennal qui, laissant la terre en friche une année, lui demandait, durant deux autres années, des récoltes céréales, a succédé une rotation où figurent des récoltes fourragères et des cultures sarclées. L'emploi des amendements calcaires et des engrais chimiques s'est répandu. Là est la source d'un accroissement de produits, mais aussi la cause de dépenses élevées.

Le métayage a pu s'accommoder de ces nouvelles exigences. On a prétendu le contraire et l'une des critiques élevées contre ce mode d'exploitation se formule en ces termes : Imaginez une amélioration agricole qui coûte un franc et qui rapporte un franc cinquante de produit brut. L'opération est excellente. Néanmoins le métayer la repoussera, parce que pour lui, elle se résoudra en une perte de vingt-cinq centimes. Mais la pratique a renversé cette théorie. Le propriétaire est intervenu, dans son propre intérêt, pour faire tout ou partie des avances que le métayer devait normalement supporter. Dans certains baux, on pose cette règle que le propriétaire doit la moitié de tout ce qui s'achète, certains vont même plus loin en admettant que le propriétaire contribue à tous les frais de production, si bien que les fournisseurs, ouvriers et domestiques sont ses créanciers et ceux du colon à la fois.

C'est dans cet ordre d'idées que le bail de la Société d'Agriculture du Cher met à la charge du propriétaire les deux tiers de la chaux, le prix de la marne, la moitié des engrais chimiques, de toutes les semences et des fournitures supplémentaires nécessaires à l'entretien des animaux, enfin le salaire des ouvriers employés aux sarclages.

Le propriétaire se réserve le droit de faire chauler et marnier, chaque année, une certaine étendue du domaine, la chaux est fournie par lui et une tendance se manifeste à laisser à sa charge tout le prix d'achat, par contre les métayers doivent la conduire et la répandre à leurs frais. Il en est de même pour la marne.

Le bailleur paie également une part des engrais chimiques, qui varie, suivant les exploitations, de la moitié aux deux tiers et il a seul le droit de les choisir ; en cas d'essai de nouveaux engrais, il y est procédé à ses frais exclusifs.

En ce qui concerne les engrais achetés pendant les trois dernières années précédant la sortie, il est fait remise aux colons d'un tiers du prix la deuxième année et des deux tiers la dernière année du bail.

Cette condition de remise nous paraît fort équitable, il est admis en effet que les engrais artificiels produisent leur effet pendant trois ans. Or, si le métayer doit sortir, la deuxième année, il ne pourra profiter que des deux tiers, puis la dernière année du tiers, des effets de l'engrais, il ne doit donc contribuer à la dépense que proportionnellement à son profit. Comme l'entrant profite du surplus, cette dépense peut régulièrement lui être imputée et entrer régulièrement en compte.

Nous touchons ici à une grave question, celle de l'indemnité au fermier ou au métayer sortant. En Berry comme dans toute la France, en général, elle a été repoussée. Il n'entre pas dans le cadre de ce travail, de discuter la question, si nous nous permettons d'en dire un mot, c'est qu'il nous semble qu'elle puisse être envisagée sous une forme particulière et qu'on puisse ne considérer ce remboursement des impenses faites que comme un dédommagement à la perte de jouissance imprévue que subit le métayer dont le bail est résilié par la vente du domaine qu'il exploitait. En effet, il a fait des frais, il aurait dû profiter de ses améliorations, si le bail avait eu sa durée normale. Il ne pouvait se douter en améliorant ses terres, qu'il travaillait pour autrui, puisqu'il avait peut-être plusieurs années de jouissance devant lui ; il est donc juste qu'on lui tienne compte de son travail et de ses avances. C'est seulement dans ce cas que cette solution nous paraît admissible et en fait certains baux sont entrés dans cette voie.

En cas d'achat de fumiers, s'ils sont pris à une distance d'au plus quatre kilomètres, le propriétaire en paie la moitié, au delà de cette distance, il les paie intégralement.

Les frais occasionnés par les façons à donner aux terres destinées à recevoir les céréales sont supportés par les seuls métayers. A noter qu'en cas d'usage d'un tracteur fourni par le propriétaire, les métayers payent la moitié de tous les frais de son fonctionnement et de son entretien et la totalité du salaire du conducteur.

Ici, se pose l'importante question de l'assolement, qui doit être fixé par le propriétaire ; c'est là l'un de ses devoirs les plus délicats. Une fois la rotation établie, elle ne peut être modifiée par le colon, sans l'assentiment du propriétaire.

L'assolement triennal — bons blés, menus grains et jachères — est prédominant dans la région que nous étudions ; cependant dans certains cantons, notamment ceux des Aix d'Angillon, Mehun-sur-Yèvre, Saint-Martin-d'Auxigny, Charenton, Henrichemont, il est quadriennal : bons blés, menus grains, (orge, marsèche, avoine), prairies artificielles, jachères et terres cultivées en plantes diverses (légumineuses, vesces).

On trouve enfin l'assolement biennal, dans la partie du val de la Loire dépendant des cantons de Léré, Sancergues et même Sancerre, où il est assez usité. La première année, les terres sont emblavées à l'automne en froment, avoine d'hiver, escourgeon ; la seconde année, on sème sur les précédents froments de l'avoine d'hiver, de l'orge, des plantes légumineuses, betteraves, etc... De cette façon, les terres sont ensemencées en blé tous les deux ans et les jachères à peu près supprimées.

Ces assolements, traditionnellement pratiqués en Berry, se modifient graduellement suivant les progrès de la science et des expériences agricoles. C'est ainsi, par exemple, que l'introduction des prairies artificielles et des plantes sarclées ne permet

pas toujours de suivre rigoureusement des rotations régulières de culture.

Pour ce qui est des plantes sarclées, le colon est tenu des labours, conduite et épandage des engrais, mais la semence et les engrais sont achetés à frais communs, le semage et les divers binages et sarclages qui peuvent être faits par des ouvriers étrangers à l'exploitation sont également à moitié frais, l'arrachage et la conduite des racines au domaine ou aux silos, sont toujours à la charge du colon.

Deux systèmes sont en vigueur en Berry, en ce qui concerne les plantes sarclées : celui qui consiste à prendre des ouvriers étrangers au domaine pour opérer les binages nécessaires, et celui qui, au contraire met le métayer dans l'obligation de tout faire par lui-même en lui donnant, pour le couvrir d'une partie des frais, une indemnité fixée par hectare.

Ce dernier système peut être employé avec des métayers consciencieux, mais trop souvent il est funeste, en ce sens que, l'indemnité étant toujours assurée au colon, il en profite pour négliger les façons qu'il doit donner, les faire tardivement, ou, s'il les fait en temps utile, les faire le plus superficiellement possible.

Nous estimons donc qu'il est préférable d'autoriser le métayer à prendre des ouvriers dont le salaire est payé par moitié, il n'est pas alors gêné lui-même dans les autres travaux, qu'il peut avoir à accomplir, et, sous sa direction, ces sarclages sont le plus souvent mieux faits que par lui-même : il est parfois plus facile de surveiller et de diriger les autres que de s'astreindre à faire le travail.

Il est d'ailleurs à remarquer également qu'il se présente une différence de prix qui peut être à l'avantage du métayer, surtout si le domaine possède les instruments nécessaires, car le métayer, sans réclamer une indemnité, s'empresse, pour obtenir de meilleures conditions des ouvriers, de nettoyer d'abord les plantes sarclées avec la bineuse et n'a plus qu'à faire enlever autour de la betterave, les

mauvaises herbes que l'instrument n'aurait pu détruire sans blesser la plante.

Ainsi donc les frais de production sont loins de rester à la charge exclusive du métayer, dans la pratique. La récolte ne reste pas non plus à ses frais.

Un vieil usage, inspiré bien plus à la vérité par un sentiment de défiance que par une raison d'équité, obligeait le propriétaire ou lui permettait plutôt d'adjoindre au personnel de la métairie un homme, dont le nom d'« ouvrier de maître », de « partageur », de « tiereur » indiquait assez la fonction et que le colon nourrissait. Le battage étant fait au fléau, le propriétaire en supportait les frais pour sa moitié, dans certaines régions tandis que, dans d'autres, il ne fournissait qu'un batteur sur quatre pour toute la récolte.

Aujourd'hui, l'ouvrier de maître est généralement supprimé et le battage à la vapeur a introduit d'autres habitudes : le propriétaire fournit la machine à battre et le charbon, le colon paye et nourrit les ouvriers à moins que, propriétaire et métayer, l'entreprise du battage se faisant à la mesure ou au poids, ne paient chacun la moitié de tous les frais. Dans tout le Berry le propriétaire a la faculté d'envoyer un « mesureur » assister à ces travaux.

Les frais de battage se soldent donc différemment, suivant que le travail se fait à la journée ou à un prix fixé par double décalitre. Dans le premier cas, les dépenses entières, ouvriers et machine sont à frais communs, le bailleur payant la machine, et le colon, les ouvriers. Dans le deuxième cas, le règlement des dépenses est plus simple : le métayer nourrit à moitié frais les mécaniciens, et le montant des dépenses, proportionnel au nombre de doubles décalitres récoltés, est payé par moitié.

L'ouvrier fourni par le bailleur est ordinairement occupé au mesurage des grains, surtout, quand on bat au double décalitre, d'où son nom de « mesureur »!

Les frais de moisson et de cueillette des fruits

sont à la charge des métayers, même en cas d'emploi d'un tracteur ; cependant il est d'usage que les meules soient couvertes à frais communs. De plus, il est ordinairement payé aux métayers une indemnité fixée par double décalitre de noix revenant au propriétaire.

SECTION III

DIRECTION DE L'EXPLOITATION PARTAGES — COMPTES

Le métayage peut, nous l'avons vu, être considéré par certains côtés comme une association. Mais dans toute association, la nécessité s'impose d'un organe constitué pour prendre les décisions et comme dans le métayage l'association ne se compose que de deux parties : le propriétaire d'une part, le ou les colons de l'autre, c'est tout naturellement au premier qu'a été traditionnellement confiée la direction de l'exploitation : le bailleur est en effet le maître de la métairie et du cheptel et comme tel il est juste qu'il ait la haute main sur le domaine, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux.

Mais ce droit n'exclut pas toute entente avec le métayer, il est même de beaucoup préférable que les deux associés marchent la main dans la main. Si le maître donne à son métayer des directives que celui-ci croit n'être pas opportunes ou même de nature à préjudicier à l'exploitation, il est du devoir de ce dernier de soulever des objections, de discuter les ordres reçus et un agriculteur consciencieux ne craindra pas de reconnaître son erreur ; à plus forte raison devra-t-il en être ainsi, quand le propriétaire n'est pas un agriculteur de profession et n'entend rien à la culture.

Ce droit de direction est déterminé quant à son étendue par la convention, ou à défaut, par l'usage

des lieux. C'est dire qu'il est d'étendue fort variable. En Berry, il n'est pas le même dans toutes les régions : dans certaines, le métayer est presque réduit à un rôle de domestique, recevant les ordres du maître jusque dans les plus petits détails et il n'est procédé aux opérations les plus insignifiantes que sur l'indication de celui-ci, dans d'autres régions, au contraire, les directives reçues par le métayer sont d'ordre plus général et ne concernent que les opérations capitales, toute latitude lui étant laissée par ailleurs, pour les travaux quotidiens.

Quoiqu'il en soit, il est certain qu'en cas de désaccord, c'est toujours l'opinion du maître qui prédomine et le métayer doit exécuter ponctuellement tous les ordres qu'il reçoit ; il pourra quitter la métairie, dans le cas où il trouvera défectueuse l'administration de son propriétaire.

Il est bien entendu que si ce dernier veut faire des expériences, les frais extraordinaires en seront exclusivement à sa charge, et il est toujours stipulé qu'elles ne devront occuper qu'une surface restreinte.

Le partage des produits est naturellement ce qui doit préoccuper le plus les parties contractantes, c'est aussi au point de vue spéculatif, un des points les plus intéressants de notre sujet.

Ce partage, signe caractéristique du métayage, « qui interdit en principe toute spéculation étrangère aux causes naturelles », se fait ordinairement par moitié entre celui qui possède le sol et l'exploitant qui le cultive. C'est du reste la règle posée par la loi du 18 juillet 1889, dans son article 2 : « les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire ».

Cette règle est conforme à l'étymologie du mot métayage elle consacre un usage général, conséquence de cette idée empirique d'après laquelle le labeur de l'homme et la force productive de la terre, dans une même métairie, représentent des valeurs égales.

Ce sont tous les produits qui se partagent par moitié, c'est-à-dire les récoltes de la terre, la toison

des moutons, le croît du cheptel. On ne fait d'exception que pour ceux du jardin de la basse-cour, de la laiterie et quelques fruits de peu de valeur. En Berry, on tend à réduire ces exceptions le plus possible, afin d'éviter, sans nul doute, que le colon n'ait intérêt à donner des soins particuliers à tout ce qui ne fait point partie du fonds commun, au détriment de ce fonds. Voici comment les choses se passent généralement :

Tous les grains et toutes les graines, sans exception, les noix, les fruits des arbres implantés sur les terres non réservées du domaine, se partagent par moitié. Le partage des grains se fait au poids au moment du battage à la machine. Certains cantons ont conservé l'usage du partage à la mesure, pratique qui tend à disparaître par le motif que le pesage donne des résultats beaucoup plus exacts que le mesurage.

Après le battage, le colon transporte sans rétribution la part du propriétaire au grenier de celui-ci ou à l'endroit qu'il désignera mais qui ne devra pas être éloigné de plus de dix kilomètres. (article 136 des usages locaux du département du Cher).

Le partage des noix se fait au double-décalitre après le ramassage et l'écalage, mais avant le séchage. Les fruits sont naturellement partagés au moment de la récolte.

Les pailles, foins naturels ou artificiels, balles et vantins, betteraves, carottes, légumes, fourrages en général, récoltés, ne peuvent être vendus ni distraits sans l'autorisation du propriétaire et doivent rester à la disposition du métayer, qui les emploiera intégralement à la litière et à la nourriture des bestiaux. Nous pourrions citer tel bail qui impose au colon l'obligation de convertir en fumier pour servir à l'amendement des terres, tous les foins, fourrages, pailles, etc., et distraire tous les ans 1.000 kilogs de foin naturel « de bonne qualité » qui devront être fournis au propriétaire « dans son grenier ».

Les clauses concernant le partage des produits sont donc essentiellement variables, nous le verrons plus loin d'une façon plus approfondie.

Toutes les laines sont vendues d'accord entre propriétaire et métayer et le prix partagé ; évidemment en cas de contestations le propriétaire peut vendre seul. Les peaux des bêtes mortes sont vendues et le prix en est également partagé par moitié.

Le métayer profite seul du jardin et de la chènevière, il profite également seul du lait et du beurre, mais après le prélèvement de tout le laitage nécessaire à l'élevage des veaux : certains baux précisent la durée de l'allaitement des veaux et décident que le colon ne pourra vendre de beurre, qu'autant que les veaux n'en souffriront pas.

Les œufs, les volailles et leur produit reviennent en principe au métayer, à l'exception toutefois des dindes, oies et canards, qui se partagent généralement par moitié. S'il y a des ruches dans l'exploitation, le miel, la cire et les essaims appartiennent presque toujours aux métayers, qui, à la sortie, devront rendre les ruches prises à l'entrée, « loyalement et de bonne foi ».

Ainsi que nous l'avons dit plus haut, en Berry, les vignes sont aujourd'hui rarement données à moitié fruits ; quand elles le sont, il est en général stipulé que le preneur devra entretenir d'échalas les vignes qui en sont plantées, amender les provins et en retour les javelles lui appartiennent ; la récolte est faite à frais commun et en cas de partage de celle-ci, non au « pertuis de la vigne », mais à « l'anche de la cuve », la grappe pressurée est laissée au métayer chargé de la cuvaïson.

En un mot, quand une vigne est annexée à un domaine, le métayer partage la récolte par moitié avec le propriétaire et en sa présence ; ce dernier a le droit de choisir son lot et supporte la moitié des frais ; cependant dans l'arrondissement de Saint-Amand le métayer supporte seul les frais de vendange.

Dans l'arrondissement de Bourges et dans le canton d'Henrichemont, le métayer profite seul du produit.

Et ceci nous amène à nous demander, si le partage par moitié des fruits en général est une règle absolue ?

L'examen des faits démontre que les usages et les conventions ont fait souvent des parts inégales au capital et à la main d'œuvre.

Dans l'arrondissement de Saint-Amand, le canton de Dun-sur-Auron excepté, et dans les cantons d'Argent, Aubigny, la Chapelle-d'Angillon, Henrichemont, Léré et Vailly, le propriétaire prélève la moitié de la récolte, dans les autres régions du Berry, fréquemment, il n'a que le tiers et parfois, dans la Champagne et la Brenne, que le quart des grains.

Dans l'arrondissement de Bourges, en particulier, et dans les cantons de Dun-sur-Auron et de Sancergues, souvent le propriétaire ne reçoit que le tiers des bons blés et le tiers, quelquefois même seulement le quart des menus grains. Ce partage inégal n'a rien d'injuste, car les semences sont alors entièrement fournies par le métayer.

Les prélèvements de plus de la moitié au profit du propriétaire sont rares : Dans le canton de Sancergues, on lui attribue les deux tiers de la vendange des vignes pour la culture desquelles il a fourni les échaldas et le fumier, dans le canton de Saint-Christophe, on lui attribue quelquefois la treizième gerbe, dans le champ, ou le treizième décalitre lors du battage.

Il est juste que les conditions de partage des fruits varient d'une exploitation à l'autre, car les conditions de fertilité, de climat, de ténacité du sol varient également. De Gasparin ¹, va même plus loin et voudrait que les parts respectives du propriétaire et du fermier varient « sous le rapport du plus ou moins de perfection de la culture, considérée non seulement dans le pays, mais dans l'individu qui l'exerce ».

1. De GASPARIN, Guide des propriétaires de biens soumis au métayage, p. 38;

Mais ceci nous amènerait à des baux d'une grande complexité, source de difficultés continuelles entre les parties, aussi a-t-on recours dans la pratique aux procédés que nous venons d'indiquer. Là où la terre demande un surcroît de travail, tout en rendant relativement moins, le propriétaire ne pourra prétendre qu'au tiers ou au quart de la récolte ou bien devra fournir toutes les semences, le métayer pourra également se voir concéder des avantages particuliers, par exemple la jouissance exclusive d'une terre, la récolte totale des arbres fruitiers.

Dans le cas où au contraire la culture de la terre est facile, où l'abondance de la récolte n'est pas le fruit d'un travail particulier, mais la conséquence d'une rare fertilité du sol, il est alors nécessaire de rétablir l'égalité en faveur du propriétaire. Mais nous avons dit que les prélèvements de plus de la moitié au profit du propriétaire sont rares en Haut-Berry. On arrive au même résultat, grâce à la prestation colonique ou « menus suffrages » appelée encore « droit de cour » ou « menues faisances » dans certains cantons. Nulle où se réduisant à la remise de quelques volailles dans une grande partie du Berry, simple représentation de la part du métayer dans l'impôt foncier, de l'indemnité qu'il doit pour son logement, de sa jouissance exclusive de certains produits, la prestation colonique, s'élève ailleurs à une somme importante. Rien de plus variable que son chiffre et souvent, rien de moins défini que la règle destinée à en indiquer le montant. Dans certains cantons le métayer paye une somme de tant, dans d'autres une quotité déterminée des produits, ailleurs une somme fixée par hectare (dix à vingt francs dans les cantons du Châtelet et de Châteaumeillant) ailleurs encore le métayer paye l'impôt et le tiers en plus à titre de prestation colonique, enfin dans les cantons fertiles de l'arrondissement de Saint-Amand et du val de la Loire, il paye le quart environ de la valeur locative des terres.

On a contesté la légitimité de la prestation colonique, à bon droit, si on veut n'y voir qu'une marque des exigences croissantes du maître et de l'âpreté du fermier général. Dans des périodes de prospérité agricole, des propriétaires voyant la valeur des produits s'accroître, et, par suite, l'aisance des colons augmenter, ont pu mettre, pour condition au renouvellement ou à la continuation des baux, le paiement d'une prestation de plus en plus élevée. Faux calcul du reste, car ils décourageaient ainsi leurs métayers et les détournaient des améliorations. Des fermiers généraux ont agi avec moins de scrupule encore, alors du reste qu'ils étaient pressés de réunir l'argent nécessaire au paiement de leur fermage à jour fixe.

Une pratique détestable consiste à convenir que la redevance sera proportionnelle au rendement de la ferme, l'impôt colonique se présentant sous cette forme mérite bien toutes les critiques : il paralyse en effet tout progrès, le propriétaire qui impose de telles conditions à son métayer enraye tout effort de la part de ce dernier.

Mais il en est autrement, et la raison d'être de la prestation apparaît si l'on envisage la situation favorable faite au métayer dans quelques régions. Là où le colon est sans ressources, reçoit un cheptel, des avances de toute sorte, là surtout où grâce à la fertilité du sol, à l'étendue et à la qualité des prairies naturelles, les produits sont élevés et la main-d'œuvre peu coûteuse, le propriétaire, en touchant une redevance en argent, n'obtient qu'une compensation pour la part importante qu'il laisse à son associé.

Cela est manifeste dans plusieurs parties de la Champagne, du Boischaut, dans l'arrondissement de Saint-Amand, dans le val de l'Allier et de la Loire où des terres données en métayage ont une valeur locative de plus de quarante francs, atteignent soixante à cent francs par hectare et même davantage¹.

1. Prix d'avant-guerre.

Qu'on suppose, le fait s'est présenté du reste dans la vallée de Germigny, les terres labourables d'un domaine données en métayage, avec la proportion habituelle, fort restreinte de prairies naturelles. Veut-on adjoindre à cette exploitation le surplus des prairies du domaine, affermées jusque-là cent-vingt francs l'hectare ? Il faut admettre que c'est l'association du métayage qui devient fermière, et, le propriétaire, abandonnant la moitié de ce qu'il recevait jusqu'alors, doit toucher du métayer l'autre moitié ou soixante francs par hectare, pour la part de celui-ci dans les charges de l'association.

La prestation colonique n'est souvent qu'une redevance à peu près équivalente. Elle reposera sur toutes les terres du domaine, elle atteindra le quart de la valeur locative du domaine ou huit à dix francs par hectare. En définitive, elle ne sera pas autre que si elle était basée sur la valeur de la moitié des meilleures terres de la métairie, l'intérêt des avances qui sont faites au métayer, le prix d'abandons qui lui sont consentis.

La prestation colonique peut faire naître une difficulté que la loi n'a point prévue et que la jurisprudence n'a pas tranchée. Là où cette redevance est habituellement perçue, s'il n'y a pas de bail écrit, l'obligation au paiement résultera-t-elle de l'usage en cas de contestation ?

Dans la théorie que nous venons d'exposer, on doit l'admettre, la prestation rentrant dans le partage des produits certaines décisions, notamment un jugement du tribunal de Châteauroux, l'a reconnu, en appliquant l'article 1716 du Code civil, à la preuve du contrat de métayage, et en ordonnant l'expertise sur toutes les réclamations du propriétaire, au nombre desquelles figurait la prestation en argent. Au contraire, le Tribunal de Nevers, dans un jugement du 18 février 1891, a posé ce principe que cette redevance ne pouvait résulter que d'une convention. Cette décision fut frappée d'appel, mais, dans un arrêt du 2 mars 1892, la Cour

de Bourges n'a pas pris parti sur cette controverse juridique, des circonstances de fait ayant suffi à résoudre le point en litige.

La prestation colonique proprement dite n'est pas usitée uniformément en Haut-Berry, mais à son défaut, le métayer est tenu de livrer chaque année à son maître à titre de menus suffrages une certaine quantité de produits en nature.

Le métayer jouit seul des produits de la basse-cour tout au moins en ce qui concerne la petite volaille ; il profite également seul de la laiterie. A titre de compensation, il est stipulé que le colon fournira chaque année, en général à la Saint-Martin, une certaine quantité de beurre et quelques paires de poulets « de qualité loyale et marchande » qu'il portera au domicile du propriétaire. Ce sont les « faisances ».

On a reproché à cette coutume d'être humiliante pour le colon, d'être un signe de servitude. Certes, il n'y aurait inconvénient à ce que cette pratique séculaire disparût. Elle est en effet presque toujours une source de conflits entre le propriétaire et son métayer et souvent elle a été la cause du départ de ce dernier.

Nous ne parlons pas ici des comptes entre propriétaire et métayer, cette question sera naturellement étudiée dans la section suivante, où nous allons traiter des cheptels.

SECTION IV

LE CHEPTEL — REPRISE DU CHEPTEL

« D'une manière générale, le cheptel (que l'on « écrivait encore autrefois chaptel, chapeil ou « chetel) est un fonds de bétail, et par extension « l'ensemble des objets mobiliers, instruments aratoires et semences nécessaires à l'exploitation du domaine (Décret du 15 germinal, an III). Cette

« idée essentielle est comprise dans le mot quelle
« que soit l'étymologie qu'on lui donne, qu'on le
« fasse venir des termes de basse-latinité capitale,
« captale, catallum, qui désignent toute espèce de
« biens meubles et spécialement le bétail considéré
« comme troupeau, ou du mot celté ou bas-breton
« chatal, qui signifie troupeau de bêtes »¹.

Le mot cheptel éveille donc l'idée d'une agglomération d'animaux domestiques ; le contrat de cheptel porte non sur telles bêtes déterminées, mais sur un ensemble, cette notion est fondamentale en la matière et le droit romain établissait déjà la distinction que devaient reprendre nos anciennes coutumes.

« Le cheptel ou contrat de bêtes prises à cheptel, dit la coutume du Berry, est ainsi nommé pour
« montrer que le preneur les possède non ut singuli,
« mais ut universitas et à titre de capital estimé
« et devant être rendu en cette qualité ». D'où il
suit que la perte d'une ou plusieurs bêtes faisant
partie d'un cheptel n'affecte nullement les droits
et obligations portant sur ce cheptel.

« La multiplication des bestiaux, leur conservation, l'amélioration des races, l'augmentation des
« engrais, les produits des laines, du laitage, disait
« Jaubert dans son discours au corps législatif,
« quels trésors pour l'agriculture, quelles ressources
« pour les manufactures, pour le commerce, pour
« l'industrie, pour les grands propriétaires, pour la
« classe peu fortunée ! On ne peut mieux faire ressortir les avantages de ce contrat !

Du droit romain le contrat de cheptel est passé dans notre législation coutumière et en particulier en Berry, parce que cette contrée, nous dit La Thaumassière, étant favorable à la nourriture des bestiaux, le cheptel avait contribué à en faire le principal « négoce, trafic et richesse ». Les dispositions des coutumes relatives aux « croists et cheptels

1. La reprise du cheptel en fin de bail par Albert LESMARIS. Paris, 1921, page 2.

de bestes » donnèrent lieu à des commentaires précis de la part de Thaumas de la Thaumassière !

D'ailleurs le contrat de cheptel n'est pas un acte particulier, mais un accessoire du bail à métayage et la Thaumassière considérait même qu'il en était de beaucoup la partie la plus importante.

Les rédacteurs du Code civil empruntèrent au grand commentateur de la coutume de Berry, la distinction des trois sortes de cheptels donnée par eux, dans l'article 1801.

On distingue en effet trois sortes de cheptel : le cheptel simple, le cheptel à moitié et le cheptel donné au fermier ou au colon partiaire, encore appelé cheptel de fer.

Le premier est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte. (Art. 1804. C. C.).

Le cheptel à moitié est une société dans laquelle chacun des contractants fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit ou pour la perte (Art. 1818. C. C.).

Enfin le cheptel de fer est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura reçus. (Art. 1821. C. C.).

Dans certaines régions (Lozère, Maine-et-Loire, Mayenne, Morbihan, Nièvre, Pyrénées-Orientales, Savoie, Deux-Sèvres, Tarn, Vaucluse, Vendée) les métayers amènent ordinairement à leur entrée la moitié des animaux qui garniront les étables du domaine. Mais en Berry, si l'on trouve quelquefois le cheptel à moitié, ce n'est que l'exception. Presque toujours le propriétaire fournit toutes les bêtes et le cheptel ainsi donné au colon partiaire est soumis en principe à toutes les règles du cheptel simple, il est d'ailleurs plus avantageux pour le colon, que le cheptel à moitié et que le cheptel simple,

puisque si les bêtes périssent toutes sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur (Art. 1827. C. C.).

« Les cheptels des métairies font partie des baux à ferme, dit La Thaumassière, et sont réputés favorables et susceptibles de toute sorte de conventions en faveur des baux, et sont plus avantageux aux bailleurs que les simples cheptels de personnes étrangères, parce que les propriétaires de métairies ne fournissent pas seulement le bétail, mais encore les maisons pour le logement des preneurs, les étables et bergeries pour retirer le bétail, les prés, pacages et fourrages pour le nourrir ».

Ainsi donc en Berry on rencontre surtout le cheptel de fer ; c'est d'ailleurs ce que dispose l'article 142 des usages locaux : « Le fonds de bétail donné au métayer, est habituellement à cheptel de fer ». Ce cheptel comprend les espèces bovines, ovines, chevalines et porcines ¹.

Ici une remarque : autrefois les porcs ne pouvaient faire l'objet d'un contrat et La Thaumassière nous en donne la raison : « Cette sorte de bestiaux se nourrit avec plus de frais et de coût que tous les autres, et produit et multiplie beaucoup plus en sorte que le bailleur ferait un gain excessif et le preneur serait trop surchargé par les gros frais de la nourriture et de la garde ».

Aujourd'hui, les porcs peuvent entrer dans le cheptel, on peut même dire que c'est pour beaucoup de fermes une source de gros revenus ; le bailleur est alors en général tenu de contribuer à l'engraissement des porcs, en fournissant une quantité déterminée d'orge, d'avoine et de grain, de plus, un ou deux porcs sont réservés chaque année à la nourriture du métayer et du personnel. Il y a lieu de noter que le métayer profite seul du produit des porcs,

1. Les volailles sont aussi quelquefois données en cheptel; mais le cas est très rare et, par suite des frais minimes de nourriture elles constituent, pour le métayer un bénéfice réel, c'est pour cela qu'il est bon de lui en laisser la pleine propriété.

lorsqu'ils n'entrent pas dans le cheptel et sont nourris à ses frais et à l'écurie.

Quel est d'ordinaire la base de la composition des cheptels ? Est-ce l'étendue territoriale du domaine ou, ce qui serait plus juste, la proportion des ressources qu'il fournit ? Ce qui est certain, c'est que le domaine doit avoir constamment le nombre d'animaux suffisants à sa bonne exploitation. Mais malheureusement, dans la pratique, en Berry comme ailleurs, les domaines sont trop souvent mal montés et les troupeaux sont rarement en rapport avec les circonstances culturelles qui accompagnent le nombre des têtes énoncé.

Quoiqu'il en soit, il est bien certain que dans les parties du Haut-Berry, où il y a le plus de prairies et de pâturages, le val de la Loire, la vallée de Germigny, il y a aussi le plus d'animaux.

La valeur des cheptels est très variable, suivant l'étendue du domaine et la nature de la terre. L'enquête agricole de 1880 a révélé que pour des métairies de 70 hectares de la vallée de la Loire, où le gros bétail donne d'excellents produits, elle atteignait 15.000 et même 20.000 francs, de même dans la vallée de Germigny, où les conditions sont encore plus favorables. Dans la partie sud du Haut-Berry, ces chiffres sont beaucoup moins élevés.

Nous ne nous hasardons pas à donner des chiffres actuels, les conditions économiques sont trop troublées et les cours trop instables pour que nous le fassions !

Et d'ailleurs la valeur des cheptels n'est que la traduction en chiffres du nombre des têtes, selon l'âge et la forme des animaux. Les chiffres donnés et la valeur qu'ils représentent ne sauraient donc être considérés comme des énonciations économiques, mais comme de simples énonciations de fait, ne donnant aucune idée sur la proportion plus ou moins normale des animaux que pourraient alimenter les domaines !

Le propriétaire ou maître de cheptel décide des

acquisitions et des ventes. Aucune bête ne peut être vendue ou menée en foire sans son consentement. Les « épingles » reçues lors des ventes sont pour le métayer et profitent ordinairement à ses préposés.

Les droits de place, les frais de foire et de castration sont supportés en commun. Cependant, dans le canton de Saulzais-le-Potier, les droits de place et les frais de foire sont supportés par le métayer et les frais de castration par le propriétaire.

Les colons doivent donc se conformer strictement aux ordres du bailleur pour les achats et ventes des bestiaux, le bailleur peut toujours acheter et vendre les animaux que bon lui semble, sans avoir à prendre consentement de ses métayers. Toutefois en général, il s'entendra avec eux, pour le choix des races et des reproducteurs à employer pour les saillies, ainsi que pour la vente et l'élevage des veaux.

Signalons à ce point de vue, que dans quelques exploitations où le maître a grande confiance dans son métayer, où tous les deux marchent vraiment la main dans la main, le métayer se voit confier le soin de procéder à certaines opérations de vente et d'achat.

Le métayer doit garder et soigner le cheptel comme chose sienne, il le nourrit avec les pailles et fourrages récoltés sur le domaine, il doit en conséquence réserver sur sa part de récolte, la proportion convenue des grains nécessaires ; s'il devient indispensable d'acheter du foin ou de la paille pour l'entretien du bétail, le propriétaire en paie la moitié, l'autre moitié étant payée par les métayers. C'est du moins ce qui se passe dans les cantons de Lury et de Graçay ; au contraire, dans les autres cantons de l'arrondissement de Bourges, le propriétaire ne peut sous prétexte d'insuffisance de la récolte, être tenu de fournir du foin.

Les frais de tonte des bêtes à laine et le prix des saillies prises en dehors du domaine sont supportés par moitié, de même les frais de vétérinaire, d'affranchisseur et les dépenses de médicaments.

La tonte a lieu généralement au mois de mai et le métayer prend le jour du propriétaire pour cette opération.

Le propriétaire, dans la plupart des cantons, paie la journée des tondeurs et le métayer les nourrit. Par exception, dans les cantons de Mehun et de Châteauneuf, le total des frais se partage entre le propriétaire et le métayer. Enfin dans les cantons de Saint-Amand et de Châteaumeillant, tous les frais sont à la charge du métayer.

La laine se vend en commun ou bien le partage se fait immédiatement au poids.

Les peaux des bêtes mortes doivent être représentées lors des tontes.

D'après les usages du Cher, le cheptel donné au métayer est réputé à moitié profits et pertes, et dans la plupart des baux du Berry, on prend soin de stipuler, par dérogation aux articles 1810 et 1827 du code civil, que la perte totale, comme la perte partielle du cheptel vif, même sans la faute du colon, sera supportée par moitié.

Le propriétaire paie tous les achats et encaisse le prix de toutes les ventes. Les profits établis par le compte se partagent au moment de ce compte, par moitié. Le propriétaire ne remet donc pas immédiatement au métayer la part qui lui revient sur le prix de vente des animaux, car cette part est généralement la seule garantie pécuniaire qu'il ait contre lui en cas de créance ; mais il lui fait des avances dans la mesure de ses besoins, soit au moment même des ventes, soit en toute autre occasion. Les baux stipulent en général que les avances ne pourront être consenties au métayer que si son compte est créateur et si le cheptel vif ne présente pas de déficit.

Les comptes entre le preneur et le bailleur sont arrêtés chaque année à la date de l'entrée en jouissance, le règlement peut en être immédiatement opéré, sur la demande de l'une ou l'autre des parties.

En Haut-Berry, il est souvent d'usage de repor-

ter le résultat du compte annuel sur l'année qui va s'écouler, mais il peut arriver que, sans procéder à une estimation du cheptel, les parties, pour ne pas laisser l'une d'elles débitrice d'une somme plus ou moins importante, soient d'accord pour que les sommes dûes soient immédiatement versées.

Les porcs tués pour la nourriture du personnel du domaine n'entrent pas en compte, ni en achat ni en vente.

Enfin le produit des saillies se partage par moitié, mais le propriétaire peut les interdire.

Les métayers reçoivent, sur estimation, les animaux de toute nature constituant la souche du cheptel, appartenant au propriétaire ; c'est la reconnaissance de cheptel. Le maître n'étant pas directement intéressé à l'exactitude de cette estimation, les experts sont ordinairement choisis par les deux métayers. Si la souche du cheptel présente un excédent, que le propriétaire prenne en tout ou en partie la part des sortants, et la laisse en même temps que la sienne dans le domaine, les entrants remboursent la moitié de la totalité de l'augmentation de la souche du cheptel.

C'est que lors de la rendue, le métayer ne peut retenir aucune des bêtes composant le cheptel : il doit les représenter toutes sans exception, et il est loisible au propriétaire soit de les conserver au prix de l'estimation, en tenant compte au métayer de sa part de bénéfice, soit de prélever à son choix des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la prise originaire ; dans ce second cas, l'excédent se partage.

Mais, dans bien des cas, le maître, qui s'est réservé le droit de prendre pour le montant de l'estimation, tout ou partie de la part du sortant dans les bénéfices ne rembourse cependant rien à ce dernier, c'est le métayer entrant qui paye au sortant la moitié de la différence entre la souche, qui doit être représentée comme fonds primitif, et, le cheptel réel.

Si la souche du cheptel n'est pas représentée, le

propriétaire a droit à une indemnité fixée par experts.

Le capital d'exploitation ne comprend pas seulement des bestiaux, mais encore des instruments aratoires. La plupart des baux stipulent que les entrants reçoivent en cheptel de fer, les instruments aratoires et objets mobiliers, dans le cas où il en existe. Mais les métayers sont en principe tenus de se pourvoir à leurs frais de tout le matériel nécessaire à l'exploitation et ne peuvent faire des réclamations de ce chef.

En fait, les métayers sont généralement assez riches pour apporter avec eux leurs instruments de travail. Cela évite bien des contestations à la sortie, car le propriétaire n'est pas tenu de recevoir des instruments d'une autre nature que ceux qu'il a fournis. (Art. 117 des usages locaux).

Dans l'arrondissement de Sancerre, presque toutes les fermes possèdent un cheptel mort, dont l'entretien est à la charge du colon, à l'exclusion du bois nécessaire aux réparations, lequel est fourni par le propriétaire.

Depuis que les machines perfectionnées se sont répandues, celles-ci sont fournies par le maître et la valeur du cheptel mort est ainsi parfois assez élevée.

Nous avons vu que le cheptel vif donné au métayer est pris et rendu sur estimation. Les effets morts sont pris tantôt sur estimation totale ou partielle, tantôt sans estimation, suivant des distinctions qui varient avec les baux et sur lesquelles ces contrats s'expliquent ordinairement avec détails et précision. (Art. 114 des usages locaux).

En Haut-Berry, d'après l'usage le plus général et le plus grand nombre de baux, le preneur reçoit habituellement à son entrée comme effets morts : (Art. 115).

1^o sur estimation :

Les instruments aratoires, rateliers et échafaudages, les fumiers de l'année, les pailles, foin de pré et fourrages artificiels de la dernière récolte

faite, les prairies artificielles ensemencées, étant expliqué que pour les baux commençant le 29 septembre, le 1^{er} ou le 11 novembre, l'estimation des prairies artificielles semées depuis moins d'un an, fait état seulement de la valeur des graines et des frais de leur mise en terre.

2^o sans estimation :

Les foins naturels sur pied, à charge de pourvoir aux frais de fauchaison ; les pailles de la première récolte à faire lorsque le bail a commencé le 23 avril ou le 1^{er} mai : les balles courtes-pailles et vantins, qui restent toujours dans la propriété.

Donc les cheptels vifs et certains cheptels morts sont reçus sur estimation, certains cheptels morts sont au contraire pris sans estimation. Et comme il est de principe constant que l'entrée règle la sortie, tous les cheptels reçus sur estimation à l'entrée, sont également rendus sur estimation, tout ce qui a été reçu sans estimation doit être aussi laissé sans estimation, « de bonne foi et sans abus ».

Alors se pose la grave question de la reprise du cheptel en fin de bail ! De quelle manière devra-t-elle s'opérer ? Le métayer devra-t-il rendre à la sortie un cheptel composé d'un nombre d'animaux de même nature égal à celui qu'il a reçu lors de l'entrée, sans que l'on ait à se préoccuper de savoir si la valeur en argent de ces animaux correspond bien à celle qu'ils avaient lors de la prise de possession ? Devra-t-il de même rendre tous les instruments agricoles qu'il a reçus et seulement ceux-là, quand bien même une forte variation des prix se serait fait sentir entre le commencement et la fin du contrat ? Ou bien, est-ce qu'au contraire cheptels vifs et effets morts devront être rendus pour une valeur égale au prix de l'estimation, lors de l'entrée en jouissance, sans que le facteur « quantité et poids » ait à intervenir ?

Telle est la question ! En fait, en temps normal, quand les conditions économiques sont telles, que les cours de bétail et le pouvoir libératoire de la

monnaie sont d'une stabilité relative, cette question n'a pas une très grosse importance, on peut alors considérer que si par exemple, dix animaux d'une certaine valeur sont pris à cheptel par un métayer, ces dix animaux représenteront à la fin du bail une valeur sensiblement égale ou tout au moins n'ayant pas varié dans de trop grandes proportions. Tel était le cas avant 1914 et cela est si vrai que presque tous les baux, pour ne pas dire l'unanimité, stipulaient que la rentrée des cheptels se ferait « en même nature, espèce, quantité et valeur qu'à l'entrée des preneurs » (art. 116).

La guerre est arrivée, bouleversant les conditions d'une façon tellement complète, que le règlement basé sur la différence des estimations à l'entrée et à la sortie devenait pour le propriétaire une véritable expropriation de son cheptel ; les prix ayant décuplé, le propriétaire qui avait remis à son métayer, un cheptel de vingt bêtes représentant une valeur de 2.000 francs, ne pouvait reprendre comme fonds de cheptel en fin de bétail, qu'un nombre de bêtes représentant ces 2.000 francs soit deux bêtes, le reste rentrant dans les profits à partager par moitié avec le métayer.

Les propriétaires ont immédiatement protesté, prétendant qu'on ne pouvait tenir compte des conditions anormales résultant de la guerre et que d'ailleurs, il importait au plus haut point que les domaines ne soient jamais privés de leurs instruments d'exploitation et principalement du bétail qui fournit à la fois aux terres tous les moyens de culture et d'amendement du sol, ils ajoutaient que l'estimation faite des animaux donnés en cheptel n'en transfère pas la propriété aux preneurs.

Les métayers au contraire s'en tenaient à la lettre de leur contrat, qui, sans aucune distinction, quant à la cause de plus ou moins value, leur imposait de rendre à leur sortie un cheptel de même nature, espèce et « valeur ».

C'est dans ces conditions, que la question a été

soumise à l'appréciation des tribunaux. Nous ne rappellerons pas ici dans le détail tous les arguments qui ont été apportés de part et d'autre, la question a d'ailleurs été tranchée dans un sens favorable aux métayers et fermiers par la Cour de Cassation, dans un arrêt du 6 juin 1921. Nous voulons cependant montrer comment en Haut-Berry, la question avait été résolue par la jurisprudence locale, en citant deux décisions d'ailleurs contradictoires concernant le même cas d'espèce, émanant l'une du Tribunal civil de Bourges et l'autre de la Cour d'Appel de la même ville. On verra ainsi les principaux arguments qui militent en faveur de l'une ou l'autre solution et quelle influence les usages locaux ont pu avoir sur ces décisions, qui ont trait, nous l'allons voir, à des instruments de culture donnés en cheptel.

Un sieur X..., avait donné en 1915 aux époux Y..., un domaine à cultiver à moitié fruits ; le bailleur avait délivré aux preneurs un cheptel mort, comprenant : foin, paille, fumier, plus des instruments aratoires, suivant estimation, étant entendu que les instruments aratoires et de culture étaient livrés à cheptel de fer et seraient rendus à la sortie pour même valeur et même nature, que si un déficit se produisait les preneurs en tiendraient compte au bailleur et que, en cas d'excédent, le bailleur se réservait de conserver tout ou partie de cet excédent, à prix d'estimation ou de le laisser enlever aux preneurs.

Une estimation fût faite à l'entrée, qui aboutit à attribuer aux effets aratoires une valeur de 2.012 francs et aux harnais celle de 668 francs, estimation acceptée par les parties. A l'expiration du bail, 23 avril 1919, une nouvelle estimation fût faite, accusant une plus value de 1.885 francs pour les instruments aratoires et une plus value de 737 francs pour les harnais.

Le bailleur n'accepta pas cette estimation et le Tribunal saisi de l'affaire fit droit à sa demande, en ordonnant une nouvelle expertise et en précisant

que la différence du cours commercial entre 1915 et 1918 ne pouvait être envisagée à aucun titre, les experts devant la tenir pour inexistante. Voici d'ailleurs comment le tribunal a motivé sa décision :

« Attendu qu'aux stipulations du bail, les ustensiles
« et instruments aratoires ont été délivrés aux époux
« Y..., à titre de cheptel de fer, c'est-à-dire régis
« par les articles 1821 et suivants du Code civil,
« que le bail, en ce qui les concerne, ne fait d'ailleurs
« que rappeler des indications contenues aux arti-
« cles 115, 116 et 117 des usages locaux (voir ci-dessus)
« que les objets de culture et harnais restaient
« donc la propriété exclusive du bailleur qui les
« prêtait ou confiait en jouissance au preneur,
« qui de son côté, après usage et en fin de bail,
« devait restituer au domaine les mêmes objets
« et dans le même état.

« Attendu que le devoir du métayer, qui prépare
« son état de sortie, est donc de reconstituer les
« articles pris en charge, afin d'être en état de repré-
« senter, sinon les mêmes objets, s'ils ont disparu
« par cas fortuit ou usure, tout au moins des articles
« identiques en nombre et en catégorie ; qu'il est
« rare que les articles représentés en fin de bail
« soient matériellement et rigoureusement identiques,
« comme état de conservation, à ceux délivrés
« plusieurs années auparavant, que si leur valeur
« est moindre du fait de la plus grande usure, le
« bailleur doit être remboursé de la moins-value ;
« que si au contraire, le preneur les laisse en meilleur
« état, il a droit à plus-value de cette amélioration
« de la part du bailleur, qu'enfin, le bailleur se résér-
« vait le droit de laisser enlever l'excédent ou de le
« conserver à prix d'estimation.

« Que le sens très net de cette clause, attribuant
« au bailleur un droit d'option, vise les objets que
« le métayer en cours de bail aurait ajoutés à ceux
« reçus à son entrée, objets, qui ajoutés par lui,
« ne constituaient pas un cheptel attaché au domaine,
« mais étaient la propriété exclusive du colon,

« qui avait le droit de les emmener, si le bailleur
« n'exerçait pas son droit d'acquisition au prix d'es-
« timation ; mais que seuls ces articles ajoutés
« étaient hors des règles du cheptel de fer, tous
« ceux délivrés à l'entrée étant attachés au domaine,
« sauf règlement de plus value ou de moins value ».

« Attendu que ces principes déterminent les
« règles qui doivent présider aux estimations compa-
« ratives d'entrée et de sortie, que si, à l'entrée le
« métayer eût reçu un matériel absolument neuf,
« l'estimation devait être faite au prix de facture,
« mais que le matériel est, généralement, en cours
« de service et que l'estimation a alors pour but
« de remplacer une description minutieuse de chaque
« objet, de dégager la différence d'état du vieux
« au neuf, qu'il en est si bien ainsi que d'une façon
« constante, l'estimation est faite, non en bloc,
« mais spécialement article par article.

« Que les époux Y..., devant restituer tous les
« articles reçus par eux dans le même état de conser-
« vation qu'à l'entrée, la valeur qui avait été attri-
« buée à l'entrée doit constituer l'élément de compa-
« raison pour la valeur à la sortie.

« Attendu que, si on compare les évaluations
« parallèles dans les états d'entrée et de sortie,
« on est conduit à constater que les experts de 1918
« ont été dans leurs évaluations, impressionnés
« par les cours commerciaux qui, vu la rareté créée
« par la réquisition, la moindre production et l'élé-
« vation des prix de revient, sont des cours fictifs
« et de pure spéculation, que ce mode de procéder,
« eut été normal si, en 1915, X..., eut vendu à Y...,
« les harnais et ustensiles aratoires au prix total
« de 2.680, rachetant en 1918 ces mêmes objets
« au prix de 5.302 francs, qu'alors vendeur en 1915,
« acheteur en 1918, X..., courait les risques de varia-
« tion de prix, mais que l'article 1822 du Code
« civil lui conservant l'entière propriété du chep-
« tel de fer, X..., est non un acquéreur, mais un
« propriétaire venant réclamer la restitution de

« l'objet prêté ! restitution qui ne saurait donner
« lieu à aucune spéculation ; que l'expertise ayant
« été faussée par inexacte appréciation des prin-
« cipes qui devaient y présider... »

Sur appel interjeté par le métayer, la Cour a infirmé la décision des premiers juges et condamné le propriétaire à payer à son métayer le prix représentant la plus value des instruments agricoles. Voici de quelle manière :

« Attendu que pour apprécier le mérite de la
« résistance de X..., il suffit de prendre les conven-
« tions qui ont lié les parties...

« Attendu que si l'estimation à l'entrée ne trans-
« fère pas au preneur la propriété des instruments
« qu'il reçoit à titre de cheptel de fer, elle les met
« néanmoins à ses risques et il a le devoir de les
« représenter à la sortie ou d'en payer la valeur :
« que cette clause, loi des parties, renferme deux
« hypothèses, l'abaissement de valeur dont le pro-
« priétaire doit être indemnisé, l'augmentation de
« valeur dont le colon profite, qu'il y a là une réci-
« procité de risques dont il est impossible de ne pas
« tenir compte ; qu'à une date encore peu éloignée
« où la surproduction avait avili la valeur du sol
« et de ses revenus les colons furent très durement
« atteints pendant la durée et à la fin de leurs mé-
« tayages et qu'à l'heure présente la hausse des cours
« tout en augmentant les chances de gain du colon,
« n'a pas laissé d'augmenter ses frais généraux et
« d'aggraver ses risques...

« Attendu qu'il serait inexact de dire, comme
« l'a fait le tribunal, qu'en l'espèce, l'estimation
« ne joue pas en tant qu'évaluation proprement
« dite et qu'il faut la prendre comme la simple
« appréciation de l'état où se trouve chaque objet
« comparé à un objet neuf de même espèce et tenant
« la place d'un état descriptif minutieux.

« Attendu que cette thèse ne pourrait tenir que
« si l'état dont s'agit indiquait en même temps la
« valeur du neuf, faute de quoi le point de compa-

« raison manque, que telle n'a pas été la volonté
« des parties dont le pacte d'estimation est très
« explicite.

« Attendu que la remise par le propriétaire au
« colon, parmi le cheptel de fer, des instruments de
« culture n'est pas une coutume générale qui ne
« s'étend même pas à la totalité du département
« du Cher, que c'est une raison de plus pour s'en
« remettre aux règles des usages locaux, lorsque
« les conventions des parties manquent de clarté,
« ce qui n'est pas le cas.

« Attendu que les usages locaux du département
« du Cher, articles 115 et 116, disent que dans
« l'usage le plus général, le premier reçoit : 1^o sur
« estimation, les instruments aratoires, rateliers, etc..
« 2^o sans estimation : les foins naturels, etc... que
« la netteté de ce dispositif est encore complétée
« par l'article 116 : Il est de principe constant que
« l'entrée règle la sortie. Par suite tous les cheptels
« reçus sur estimation sont également rendus sur
« estimation et en même quantité et valeur ».

« Attendu que de cet exposé, il résulte que Y.
« ayant reçu un cheptel de fer pour une estimation
« déterminée, devait en remettre un de pareille
« valeur, l'excédent devant lui être payé à la sortie,
« si le bailleur croît devoir le conserver... »

En fait, c'est donc la solution préconisée par
l'arrêt de la Cour de Bourges, qui a triomphé devant
la cour suprême. Nous n'avons pas à la discuter ici,
disons seulement qu'elle ne va pas sans inconvénient :
le propriétaire se trouve maintenant à peu près
complètement exproprié de son cheptel, lors du
règlement de compte avec son fermier ou son mé-
tayer, en fin de bail.

Or les choses peuvent et même doivent changer,
une baisse va se produire et s'est déjà produite
si elle se manifeste d'une manière brutale, la situa-
tion inverse de la situation présente se produira
et les métayers et fermiers se trouveront dans la
gêne la plus extrême, puisqu'ils se verront obligés

de payer au bailleur une soulte en argent représentant la différence entre la valeur vénale du cheptel, rendu cependant en nature et en même valeur intrinsèque et le montant de l'estimation première faite à une époque durant laquelle les cours marchands des animaux étaient très notablement supérieurs !

Aussi pour éviter à l'avenir de semblables mécomptes, les propriétaires et mêmes certains métayers ou fermiers se sont préoccupés de modifier les clauses des baux, actuellement usitées ; l'on tend à employer une formule dans le genre de celle-ci : « La rendue des cheptels se fera lors de la sortie des preneurs en même nature, espèce, poids et qualité qu'à l'expertise qui a eu lieu lors de leur entrée ». Mais d'après les investigations auxquelles nous nous sommes livrés, d'après des conversations que nous avons eues avec divers régisseurs, il semble que cette formule plus équitable ne s'introduise pas sans difficulté. Beaucoup n'en veulent pas et préféreraient l'estimation d'après la valeur. Cela s'explique d'ailleurs, si l'on tient compte de la mentalité du paysan et du paysan berrichon en particulier ; celui-ci est fort routinier et ce n'est que progressivement qu'il arrive à adopter des idées nouvelles.

La société d'Agriculture du Cher¹ s'est occupée de la question, dans sa séance du 8 janvier 1924, avant même que la Cour de Cassation se soit prononcée. Des échanges de vues, qui ont eu lieu entre différents membres de cette société, il ressort que les propriétaires sont d'avis de stipuler à l'avenir dans les baux, que l'estimation des cheptels bovins et ovins devra être faite au poids, suivant les cours officiels de Paris, la différence de valeur devant être partagée, en fin de bail, entre le bailleur et le preneur.

Dans l'esprit de ces propriétaires, le facteur « valeur » n'est donc pas exclu comme précédem-

1. Voir *Bulletin de la Société des Agriculteurs du Cher*. T. 49, n° 2. p. 40.

ment, il se combine avec le facteur « poids » et ceci pour éviter que le nombre des animaux rendus diffère de celui des animaux pris en charge.

Ces propriétaires estiment en effet équitable, que les baux conclus actuellement alors, que le cours du bétail est élevé, prévoient, en cas de retour aux prix normaux avant la fin du bail l'obligation pour le métayer de payer au propriétaire, lors de la sortie, la moitié de la différence de prix correspondant à la différence de valeur à l'achat et à la sortie le nombre des animaux restant le même.

CONCLUSION

Tel est le bail à métayage en Haut-Berry, dans ses traits les plus saillants !

Arrivés au terme de notre travail, nous devons tout naturellement nous demander quelle conclusion tirer de l'exposé qui vient d'être fait, de cette antique institution, qu'est le métayage, dans une région l'ayant pratiqué de tout temps ?

Devons-nous la condamner, comme la source de la pauvreté, de la stérilité et de la misère générale alors que le fermage, partout où il est en usage, apporte avec lui, la même richesse, la même fécondité du sol et la même prospérité générale ? Devons-nous conclure en un mot, avec M. de Travanet¹ que le métayage est « une plaie sociale qui ronge la moitié de notre belle patrie et condamne ses habitants à l'ignorance, à l'abrutissement et aux privations de toute espèce » ?

Fort heureusement non ! Et c'est ce que nous voulons essayer de prouver, en dégageant les idées maîtresses, qui ressortent de l'étude que nous venons de faire !

Nous voulons, en un dernier chapitre, et sans nier pour cela les inconvénients inhérents au métayage, montrer quels sont ses effets avantageux tant sur la condition du pays en général que sur celle du propriétaire et du métayer lui-même !

Et d'abord reconnaissons que du fait même que le propriétaire ne reçoit que la moitié du produit de ses améliorations et le colon, la moitié de celui de ses cultures, aucun des deux ne doit être très

1. Opinion citée au début de ce travail. Voir page 8.

empressé à se livrer aux unes et aux autres. Ainsi le métayage n'est pas en lui-même favorable à un progrès quelconque, mais il est par contre et par essence essentiellement conservateur, car le propriétaire a tout intérêt à ce que les améliorations faites ne puissent se perdre et il en fait une loi imposée à son métayer. Cela oblige le propriétaire à revenir le plus possible aux champs, qu'il aurait été tenté de délaisser et lui permet ainsi, par son contact avec les cultivateurs, de favoriser l'union des classes et par là contribuer à l'harmonie sociale.

Un autre avantage du métayage, également d'ordre moral et social, est le suivant : l'exécution du contrat est confiée à la probité du métayer et le pacte ne peut subsister qu'autant que le métayer a toujours la confiance du propriétaire, aussi ne peut-on trouver une classe plus honnête que celle des métayers et cela ne peut être que d'un heureux effet sur leur entourage.

Nous avons noté que la nature du bail partiaire n'est pas favorable à l'exécution de travaux de perfectionnement et en particulier de ceux qui portent sur le capital foncier. Il est bien évident en effet, que si l'amélioration a une durée indéfinie, la jouissance du propriétaire sera elle aussi indéfinie tandis que celle du colon prendra fin avec le bail.

Dans la pratique, la réalité est tout autre et par certaines combinaisons, on arrive à obtenir du métayer des améliorations que son intérêt bien entendu semble lui interdire à priori ! Tout d'abord, nous avons vu que les métayers peuvent vivre dans une réelle sécurité quant à la durée des baux ; grâce à la tacite reconduction, ceux-ci ont une durée quasi illimitée et l'on peut dire qu'en général, à moins de grave mésentente, un métayer n'est jamais chassé par son maître. D'autre part, le propriétaire, qui imposera à son métayer des travaux vraiment par trop coûteux ou demandant de lui une dépense d'énergie plus considérable n'hésitera pas à lui faire

certaines concessions, à lui offrir certains dédommagements et certains avantages.

C'est ainsi que nous avons vu opérer en Haut-Berry, certains défrichements, qui ont transformé en terres productives des landes jusque-là incultes et cela moyennant l'abandon de la récolte entière au métayer, pendant un certain nombre d'années.

Tout est donc question de mesure : en voulant trop exiger, on n'obtient rien ; il faut savoir faire les concessions nécessaires !

Du point de vue du propriétaire, on a reproché au métayage d'obliger ce dernier à une surveillance constante et de ne l'en pas moins laisser dans l'incertitude du taux annuel de la rente, tous inconvénients que ne présente pas le fermage. Le fermier donne chaque année au propriétaire une somme fixée d'avance, le métayer ne lui donne que la moitié de la récolte, bonne ou mauvaise, et dont le prix de vente est essentiellement variable.

Le propriétaire n'a aucune surveillance à exercer sur le fermier, qui dirige la culture comme il l'entend ; dans le métayage, il reste le maître de l'exploitation et sa surveillance doit s'exercer tant sur les cultures que sur les récoltes ; les occasions de fraude sont en effet nombreuses pour le métayer et s'il veut les éviter, le maître devra s'occuper activement de sa métairie soit par lui-même, soit par mandataire.

Certes, se sont là des inconvénients sérieux, mais auxquels il n'est pas impossible de porter remède.

Examinons d'abord le reproche ayant trait à l'incertitude de la rente annuelle.

Croit-on qu'avec le fermage ce danger se trouve conjuré ? Bien au contraire, il est encore plus grave, car si avec le métayer, le propriétaire ne sait jamais d'avance ce qu'il touchera, du moins est-il certain de toucher quelque chose, puisqu'il se paye en nature ; dans le fermage, rien de semblable, il peut arriver et il arrive fréquemment que le fermier

ne paye rien, dans les années mauvaises ; il n'a souvent pas pu ou pas su prévoir les mauvaises récoltes ou la mévente de ses produits. Que touchera alors le propriétaire ? Rien ou à peu près rien. Et c'est pourquoi l'on a vu, dans les années de la crise agricole qui a précédé la guerre, certains propriétaires de la région de Bourges revenir au système que nous étudions.

Et si nous passons à l'autre inconvénient : nécessité pour le propriétaire de résider souvent sur ses domaines, nous voyons également qu'il ne résiste pas à un examen sérieux.

Il est bien certain que si les propriétés ont une certaine étendue, il sera indispensable de recourir à un régisseur, ou intendant. Ces sortes d'agents ont été l'objet de vives critiques, qui tiennent surtout au souvenir laissé par leurs prédécesseurs, les fermiers généraux. Léonce de Lavergne, parlant justement du Berry, a écrit ce qui suit : « On y rencontre des fermiers généraux qui afferment des terres entières, plusieurs même quelquefois, et qui deviennent ainsi localement des personnages importants. Ces fermiers, simples intermédiaires de fait et ne s'adonnant pas à l'agriculture, ne sont que des spéculateurs. De son côté, M. Rieffel cite l'arrondissement de Saint-Amand, « où il n'y a pas de vrais fermiers, mais des fermiers généraux, se mêlant peu de culture et se contentant de surveiller, courant les foires et exerçant des prélèvements en argent sur les métayers, qui ne peuvent s'y refuser ».

Ainsi donc de l'avis unanime, les fermiers généraux passaient pour de « véritables fléaux ». Ils ont heureusement depuis longtemps disparu et l'enquête agricole de 1867 signalait déjà leur disparition en Berry et leur remplacement par des régisseurs. Ceux-ci sont sympathiques, on peut même dire qu'ils sont souvent d'une réelle utilité et on en a vu plusieurs rendre de signalés services.

D'une façon générale, en Berry, où le métayage est l'apanage des moyennes propriétés, le maître,

véritable cultivateur, réside parmi ses métayers, qu'il dirige dans la voie du progrès. On ne peut attendre de cette collaboration intime que d'heureux résultats : une meilleure entente entre les parties, le propriétaire se rendant mieux compte des besoins de ses métayers et acquérant nécessairement une meilleure connaissance de la terre et de ses exigences.

Ainsi avec l'absentéisme du propriétaire, disparaissent l'esprit de routine et l'inintelligence de ses véritables intérêts, tous graves défauts faisant obstacle aux résultats heureux que peut avoir cette association du capital, de l'intelligence et du travail.

Il est enfin à noter également, que de deux domaines d'égale étendue, placés dans les mêmes conditions dont l'un est affermé à prix d'argent et l'autre donné à métayage, c'est ce dernier qui donne les produits les plus élevés. C'est l'un des arguments en faveur de l'exploitation à demi fruits, et non des moindres.

Nous avons pu voir le cas, en Berry, où des terres cultivées par des métayers rapportent facilement vingt ou trente francs de plus par hectare que celles exploitées par des fermiers.

Mais le plus grave reproche adressé à cette institution vise la condition misérable qu'est en général celle du métayer. Le tableau le plus noir a été dressé de ces « malheureux colons n'ayant souvent pour tout bien que leurs bras et ceux de leurs enfants, et auxquels il faut avancer les grains nécessaires pour ensemençer les terres et souvent même leur nourriture tant qu'ils n'ont pas récolté » !

Certes en Berry, comme ailleurs la situation des métayers n'a pas toujours été très prospère et il est indéniable que même aujourd'hui, elle est susceptible d'une notable amélioration.

Mais n'exagérons rien et nous allons voir par ce qui va suivre, d'une part que la condition médiocre du métayer tient la plupart du temps à des causes naturelles dont l'institution en elle-même du métayage ne saurait être tenue pour responsable et

d'autre part, que le paysan préfère souvent prendre une exploitation à demi-fruits, preuve qu'il y trouve son avantage.

L'impartialité nous oblige à reconnaître que l'ignorance et l'indolence des colons, défauts auxquels vient s'ajouter le manque de capitaux sont dans la majorité des cas les véritables causes de leur peu de prospérité. Bien qu'en général les conditions de leurs baux soient plus favorables que celles des baux concédés aux fermiers, ils avancent moins rapidement que ces derniers dans la voie de la fortune et cela tient à ce qu'il leur manque le stimulant qui réside pour les fermiers dans la nécessité de payer leur ferme à une époque donnée. Le métayer sachant que le produit de son travail ne lui appartiendra que pour moitié a une tendance marquée à l'indolence ; comme d'autre part il est routinier, ignorant et dépourvu de capitaux, il végète dans la médiocrité.

Mais n'est-ce pas au propriétaire qu'il appartient de porter remède à ces graves défauts et d'engager le métayer dans la voie du progrès ? N'est-ce pas à lui de faire entreprendre des cultures avantageuses à ses métayers, en ne leur imposant que des conditions raisonnables ? Sans doute l'ignorance et l'esprit routinier du métayer, signalés plus haut, seront autant d'entraves apportées à l'action du propriétaire. Mais il est précisément du devoir de ce dernier de secouer les préjugés, de vaincre les répugnances, en un mot d'instruire le métayer de son véritable intérêt, au besoin en lui faisant certaines conditions plus avantageuses.

Le colon, enfin convaincu, entreprendra des cultures qui lui semblaient jusque-là réservées aux seuls fermiers et redoublant d'efforts, avec la collaboration intelligente de son maître, arrivera à répandre l'aisance sur le domaine confié à ses soins.

Nous avons dit que souvent, il fallait voir dans les causes naturelles la raison de l'infériorité de la

condition du métayer. La meilleure preuve nous en est fournie par l'observation des faits :

Dans une région voisine de la nôtre, le Bourbonnais où cependant les clauses des baux sont plus rigoureuses pour le colon qu'elles ne le sont en Berry, la condition de ce dernier est bien meilleure et d'après M. de Larminat ¹, il n'est pas rare de voir les métayers de l'Allier, se retirer encore jeunes et après fortune faite, dans de petites propriétés qu'ils ont pu payer comptant.

Dans notre région, le gain annuel d'un métayer est beaucoup moins considérable ; avant la guerre, il atteignait rarement 1.000 francs et cela dans la partie du Berry la plus favorisée.

A quoi attribuer cette différence de situation, sinon à une différence de fertilité du sol ? peut-être doit-on cependant voir là également une conséquence du tempérament berrichon, qui hésite à prendre des initiatives et à placer ses économies en améliorations, redoutant d'en faire profiter son maître ?

Depuis la guerre, par suite de la hausse énorme des prix des produits agricoles et de la plus-value extraordinaire des cheptels, la situation s'est notablement modifiée et les métayers berrichons se sont enrichis à l'égal de leurs voisins. Nombreux sont ceux qui, à l'expiration de leur bail, ont perçu de leur propriétaire des sommes assez considérables représentant leur part dans les bénéfices ; ils se sont empressés d'acquérir eux-mêmes de petites propriétés et l'on a même vu le cas de métayers achetant le domaine qui était jusque-là confié à leurs soins !

Quoi qu'il en soit le métayage n'est pas en diminution en Berry ; bien au contraire il y fait de notables progrès, surtout dans le centre. Et c'est bien là la meilleure preuve que ce mode d'exploitation présente des avantages suffisants pour ceux qui y restent soumis.

1. DE LARMINAT et DE GARIDEL. *Le métayage dans le département de l'Allier*, 1881.

Sans doute, parmi les causes qui perpétuent le métayage il faut faire une large place à la tradition. Des domaines sont cultivés à demi-fruits depuis les temps les plus reculés et nous pourrions citer telle exploitation qui est restée aux mains de la même famille de métayers depuis plusieurs générations.

Mais d'autres raisons font du maintien du métayage dans certaines régions, une nécessité :

Ce sont d'abord les terres, qui présentent des difficultés de culture particulièrement grandes ; il est dans ce cas assez difficile de trouver des fermiers suffisamment riches, présentant assez de surface, pour oser entreprendre une culture dont ils seront seuls à supporter les conséquences.

D'un autre côté, le paysan ne se sent souvent pas assez de connaissances pour diriger à lui seul utilement l'exploitation d'un domaine, s'il a quelques économies, il hésitera à les engager dans des dépenses, dont le bénéfice lui apparaît incertain, tandis qu'en se faisant métayer, il n'apporte que ses bras ou à peu près, s'il survient des années malheureuses, ses économies n'en seront pas moins intactes ; ce ne sera qu'un manque de gain pour lui, et le propriétaire sera là pour l'aider à passer les moments difficiles ; au contraire, dans les bonnes années, il partagera des bénéfices qui peuvent être importants.

Si le métayer ne court pas la chance de profits aussi considérables que ceux que pourrait faire un fermier à sa place, s'il ne jouit pas de la même indépendance, du moins ces avantages sont-ils largement compensés par ceux que nous venons d'indiquer. Sa situation est donc au moins aussi enviable que celle d'un fermier, dont il ne court pas tous les risques.

A plus forte raison son sort est-il préférable à celui des ouvriers à la journée.

Tout d'abord il jouit d'une indépendance que ne connaît pas le journalier. Cette liberté est, nous venons de le dire, inférieure à celle du fermier, mais elle n'en est pas moins réelle, en effet si le pro-

priétaire a la direction de l'exploitation et comme tel, donne des ordres au métayer pour les cultures, du moins les ordres ne peuvent jamais concerner que la conduite du domaine dans son ensemble et le métayer est le plus souvent la partie dirigeante des travaux ; cette circonstance le rend fier de son état, il acquiert une considération que ne partage pas le journalier. Aussi la condition de métayer est-elle vivement recherchée par ceux qui peuvent réunir le capital nécessaire pour obtenir une métairie. Tel est le premier avantage que possède le métayer sur le simple ouvrier.

L'assurance d'un travail constant et justement rétribué, tel est le second. Ainsi trouve-t-on rarement la misère dans une métairie bien conduite ; si le colon a une famille nombreuse, non seulement il pourra l'élever facilement, mais ce sera une forte économie pour lui et il se trouve ainsi tout naturellement encouragé à avoir beaucoup d'enfants, ce qui, aujourd'hui plus que jamais, est d'une importance capitale au point de vue national. Il est à remarquer, que là où le métayage est en honneur, là aussi la population agricole s'accroît !

Enfin, dernier symptôme que la condition de métayer n'est pas aussi mauvaise qu'on le croit généralement, il est facile en Berry, de trouver de bons métayers, pour une métairie vacante, il se présentera facilement deux ou trois compétiteurs, signe que la situation est recherchée.

Nous sommes donc loins de ce sombre tableau du métayage dressé par nombre d'économistes et en particulier la condition du métayer n'est pas telle que l'on doive désirer la disparition rapide de ce mode d'exploitation. Non seulement la fin prochaine du métayage, prédite depuis longtemps par certains de ces économistes ne s'est pas réalisée, mais encore il a fait de nombreux progrès et si on le compare tel qu'il est actuellement à ce qu'il était il y a seulement cinquante ans, le rapprochement est tout à l'avantage du présent.

Bien plus, le métayage a fait récemment son apparition dans des régions, où il était jusque-là totalement inconnu. Les circonstances nées de la guerre ont rendu son application nécessaire dans les provinces libérées de l'occupation ennemie, où il est apparu comme un remède aux maux causés par la dernière tourmente.

Au début de la reconstitution des régions libérées, il était impossible de trouver un ouvrier agricole, les services de l'État, les entrepreneurs, les chemins de fer, les mines offraient des prix élevés, à tout manœuvre, à tel point que même les petits cultivateurs propriétaires ne reprenaient pas leur culture, préférant recevoir des salaires de vingt à vingt-cinq francs par journée de huit heures.

Remettre en valeur les terres recouvrées, était pourtant une impérieuse nécessité !

Aucun fermier ne voulant reprendre des exploitations détruites et incultes depuis plusieurs années, le faire valoir direct était la seule solution.

Mais pour des propriétés d'une certaine étendue, il était nécessaire d'avoir recours à des régisseurs ; or il était à peu près impossible de s'en procurer et les propriétaires se voyaient contraints de se contenter d'un personnel médiocre, rebut ouvrier qui ne songeait en venant dans une ferme, qu'à assurer son logement et celui de sa famille et à se nourrir sur les produits de laitage, de basse-cour et de jardinage, tout en travaillant le moins possible.

Comme d'autre part, la surveillance d'un faire valoir est impossible, nous l'avons vu, lorsque le maître n'habite pas les bâtiments, ou lorsqu'il a plusieurs fermes à diriger, l'opération ne pouvait donc être que mauvaise !

Il fallait un remède à cette situation.

Certains propriétaires eurent alors l'idée de chercher des familles nombreuses voulant bien travailler la terre et recevoir, comme rétribution, une part dans les produits.

L'un d'eux¹ nous écrit à ce propos ce qui suit :

« J'ai fait appel comme métayers à des Belges, « ayant de nombreux enfants ».

« Dans deux exploitations, j'ai conservé des « régisseurs, qui me paraissaient plus courageux et « surtout plus honnêtes que les autres, ce qui fait « que j'ai pu comparer les deux systèmes d'exploit-
« tation ».

« Actuellement il m'est difficile de chiffrer l'avant-
« tage de l'emploi du colonage partiaire, mais je
« puis avancer catégoriquement que les métayers
« intéressés ont développé une bien plus grande
« activité que les régisseurs. Leurs enfants travaillent
« tous à l'entreprise ».

« Le métayer considère la métairie comme sa
« chose et quitte les champs le plus tard possible à
« la nuit ; le régisseur travaille les terres du patron
« et ne dépasse jamais l'heure de « la dételée ».

« Si nous calculons le travail produit par unité,
« nous remarquons certainement beaucoup plus
« de rendement dans la métairie. »

Le métayage est donc une association pratique pour des domaines cultivables par une famille assez nombreuse, pour qu'il ne soit pas nécessaire de recourir à des ouvriers ; il a le gros avantage de supprimer le problème de la location du travail, puisque le colon n'est pas un salarié, mais l'associé du propriétaire. Comme tel il est un précieux remède à certaines situations embarrassées, auxquelles le fermage se saurait apporter une solution.

C'est d'ailleurs à notre avis, une erreur de comparer fermier et métayer. Un parallèle ne peut s'établir qu'entre travailleurs, c'est-à-dire entre domestique et colon partiaire. Or tout est à l'avantage de ce dernier. On ne comprend pas dès lors pourquoi il a été si vivement critiqué.

Concluons donc : toutes les déclamations contre

1. M. Jarry, membre du comité d'action agricole coloniale à Briey (Meurthe-et-Moselle).

le métayage ne sont que le résultat d'un préjugé scientifique qui, comme tant d'autres a besoin d'être réduit à sa juste valeur. Le métayage n'est pas un arrangement arbitraire, indépendant des circonstances sociales, mais c'est un contrat nécessaire dans les régions hélas ! encore trop étendues où les récoltes sont toujours incertaines et les revenus irréguliers.

Au contraire dans les régions plus favorisées, où la culture intensive est possible, par suite d'une grande fertilité du sol, le fermage peut être plus rémunérateur que le métayage et les progrès peuvent être plus rapides ! Mais cela ne veut pas dire que le métayage soit lui-même exclusif de toute idée de progrès. Les résultats obtenus, pour être plus lents n'en sont pas moins sûrs et nous nous refusons, pour notre part, à voir dans le métayage un stade transitoire entre la culture servile et le fermage. Les faits nous ont démontré le contraire.

Certes, on peut regretter que, par certains côtés les mœurs anciennes de nos populations rurales se soient altérées, que les familles des métayers ne soient plus aussi nombreuses, et se montrent moins attachées à la terre, que les enfants ne suivent pas toujours la carrière paternelle.

Mais il est permis de se réjouir d'autres changements que notre époque a vu naître et se développer.

Les chemins de fer sillonnent nos campagnes, naguère si tranquilles, un réseau de routes, de canaux les a pénétrées de toutes parts. La mécanique, la chimie agricole, la diffusion des meilleures méthodes culturales, l'étude raisonnée des races d'animaux y opèrent une révolution. De tous côtés se manifeste une vie plus intense, une activité plus soutenue ; le paysan de nos plaines, secouant son indolence native, poussé par des stimulants divers, des exemples placés près de lui, l'enseignement prodigué, des besoins nouveaux, enfin une ambition grandie, retourne avec acharnement ce sol dont il n'a jamais désespéré et en double la production.

Le propriétaire revient de plus en plus aux champs, qu'il avait délaissés, son instruction et sa fortune lui permettent de réaliser des améliorations.

Tous ces changements profitent aux métayers, en augmentant leur aisance et relevant leur situation. Il en est de même des modifications apportées au droit et aux usages. Les baux mieux étudiés, tirés de la routine des formulaires anciens, vont s'inspirant de principes rationnels.

N'avons-nous point relevé que le métayage se rapprochait de plus en plus de l'association ? C'est l'indice d'un mouvement auquel on ne peut qu'applaudir et qu'il importe d'encourager.

Le développement des idées démocratiques, les tendances à une moindre inégalité des conditions, effaceront chaque jour davantage la distance qui sépare le propriétaire du sol de celui qui l'exploite. Du reste, il n'est plus vrai de dire selon l'expression de Montesquieu, que l'un est destiné à jouir et l'autre à travailler ; la loi du travail s'impose à tous les deux, et si le premier, plus favorisé, fait l'apport d'un capital foncier dans la société du métayage, il ne peut en tirer un revenu notable qu'à la condition d'unir ses efforts à ceux de son associé et d'appliquer à la direction de l'entreprise commune ses ressources avec les forces de son intelligence.

Vu : le Président,
HITIER.

Vu : le Doyen,
BERTHÉLEMY.

Vu et *permis d'imprimer* :

Le Recteur de l'Académie de Paris
APPELL.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
INTRODUCTION.....	7
CHAPITRE PREMIER. — Définition et origine du métayage..	11
CHAPITRE II. — État du métayage en Berry de la Conquête romaine à nos jours.....	17
CHAPITRE III. — Nature du contrat de métayage.....	37
CHAPITRE IV. — Fonctionnement du métayage en Haut- Berry	47
Section Préliminaire. — Étendue et composition culturelle des domaines soumis au métayage. Durée des baux	48
Section 1. — De la jouissance des métayers, ses limi- tes. Entrée et sortie.....	55
Section 2. — Obligations respectives du proprié- taire et des métayers. Contribution aux frais de production	66
Section 3. — Direction de l'exploitation. Partages. Comptes	76
Section 4. — Le cheptel. Reprise du cheptel	84
CONCLUSION	103
